

Gemeente Woerden

Bestemmingsplan Geestdorp 26a, Woerden

Toelichting

23 juni 2025

Kenmerk 0632-16-T01
Projectnummer 0632-16

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	2
2.	Huidige en toekomstige situatie	4
2.1.	Huidige situatie	4
2.2.	Toekomstige situatie	4
2.3.	Verkeer en parkeren	5
2.3.1.	Verkeer	5
2.3.2.	Parkeren	5
2.4.	Duurzaamheid	6
3.	Beleidskader	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	7
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
3.1.3.	Besluit ruimtelijke ordening	9
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.2.1.	Omgevingsvisie Provincie Utrecht	9
3.2.2.	Interim Omgevingsverordening	10
3.3.	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1.	Omgevingsvisie Woerden	11
3.3.2.	Woonvisie 2019-2024	13
3.3.3.	Welstand Woerden	14
4.	Milieu- en overige aspecten	15
4.1.	Luchtkwaliteit	15
4.2.	Geluid	15
4.3.	Externe veiligheid	16
4.4.	Bodemkwaliteit	20
4.5.	Ecologie	22
4.6.	Water 24	
4.7.	Archeologie en cultuurhistorie	26
4.8.	Milieuzonering	28
4.9.	Vormvrije mer-beoordeling	29
5.	Juridische planbeschrijving	31
5.1.	Algemeen	31
5.2.	De regels	31

6.	Uitvoerbaarheid	34
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	34
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

Bijlagen

Bijlage 1 –	Verkenkend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 2 –	QuickScan ecologie
Bijlage 3 –	Stikstofonderzoek aanlegfase
Bijlage 4 –	Stikstofonderzoek gebruiksfase
Bijlage 5 –	Watertoets
Bijlage 6 –	Staat van wijzigingen
Bijlage 7 –	Nota van beantwoording zienswijzen

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Geestdorp 26a in Woerden bevinden zich twee schuren waarvan er één als cultuurhistorisch waardevol bijgebouw is aangemerkt. Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf' en de schuren worden momenteel gebruikt ten behoeve van opslag.

Het voornemen is om de cultuurhistorisch waardevolle schuur te verbouwen tot woning en de andere schuur te gebruiken als bijgebouw. Het is volgens het geldende bestemmingsplan nu niet toegestaan om te wonen in de cultuurhistorische schuur binnen de geldende bedrijfsbestemming. Vandaar is de wens om een woonbestemming aan het perceel toe te kennen. Daarnaast wordt het achterliggende agrarisch landschap in ere hersteld als boomgaard hoe deze gronden vroeger ook werden gebruikt. Daarbinnen bevindt zich een bestaand schuurtje van die vroeger werd gebruikt ten behoeve van de boomgaard die hier aanwezig was. Deze schuur blijft gehandhaafd en zal weer gebruikt gaan worden in het kader van de werkzaamheden ten behoeve van de boomgaard.

Het onderhavige bestemmingsplan is het planologisch-juridisch kader voor de verbouw van het cultuurhistorisch bijgebouw tot woning en het toekennen van een woonbestemming aan het perceel.

Afbeelding 1: Bestaande situatie



1.2. Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich op de locatie Geestdorp 26a te Woerden. Het buurtschap Geestdorp is gelegen ten noordoosten van de plaatst Woerden. Het plangebied grenst in het noorden aan agrarisch grasland en in het zuiden aan de straat Geestdorp. In het westen is het perceel Geestdorp 24 gelegen en in het oosten wordt de locatie begrensd door een sloot en ontsluitingsweg van achterliggende percelen. Het plangebied is kadastraal bekend als: gemeente Woerden, sectie A, nummer 8647, 8764 en 8763. Op afbeelding 2 is het plangebied globaal weergegeven.

Afbeelding 2: Ligging plangebied



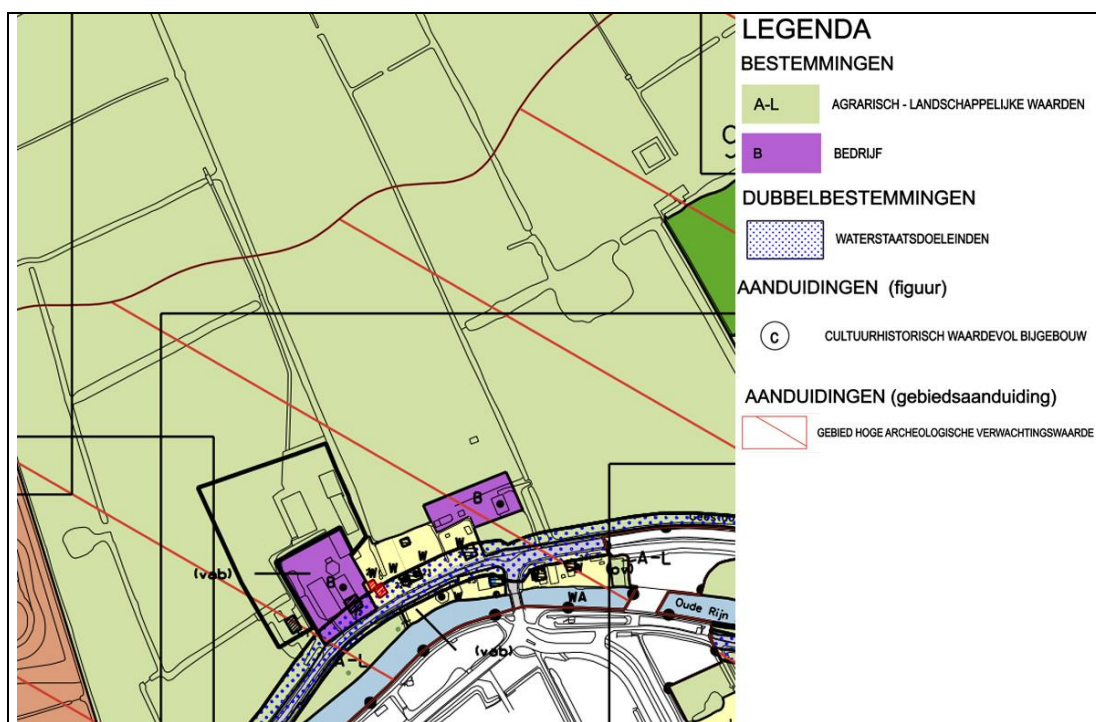
1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor de planlocatie vigeert het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld', vastgesteld op 3 juli 2008 door de gemeenteraad van Woerden. Daarnaast geldt de 'Parapluperziening Parkeernormen Woerden', vastgesteld op 24 mei 2017. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Bedrijf' en de bestemming 'Agrarisch – Landschappelijke Waarden'. De schuren zijn binnen de bestemming 'Bedrijf' aangewezen voor de functie opslag en daarnaast is één van de schuren aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol bijgebouw'. Daardoor is deze schuur mede bestemd voor instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en – elementen. Daarnaast is ook de aanduiding 'gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde' op het perceel van toepassing. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de instandhouding van de archeologische waarden. Omdat er geen bodemingrepen plaatsvinden worden eventueel aanwezige archeologische waarden niet geschaad. Hierop wordt verder in-

gegaan in paragraaf 5.7. Tot slot heeft een deel van het perceel de dubbelbestemming 'waterstaatsdoeleinden'. In dit gedeelte vinden geen ontwikkelingen plaats.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat wonen niet is toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf'. Bij de voorgenomen ontwikkeling zal moeten worden voldaan aan de parkeernormen die zijn vastgesteld in de 'Parapluperziening Parkeernormen Woerden'.

Afbeelding 3: Fragment bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld'



2. Huidige en toekomstige situatie

2.1. Huidige situatie

In de huidige situatie bevinden zich in het plangebied twee schuren waarvan er één als cultuurhistorische bijgebouw is aangemerkt. De schuren en het omliggende perceel hebben de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming is het gebruik van de schuren beperkt in het gebruik tot de bedrijfsactiviteit 'opslag'. De schuren zijn momenteel ook als dusdanig in gebruik. De omgeving van de schuren is ingericht als (agrarisch) grasland waar zich achter de cultuurhistorische schuur nog een klein schuurtje bevindt. Het plangebied sluit aan op de woonbebouwing van het perceel Geestdorp 24.

Afbeelding 4: Impressie huidige situatie



2.2. Toekomstige situatie

Het plan betreft de verbouw van de cultuurhistorische schuur tot woning waarbij het perceel een woonbestemming krijgt en de andere schuur als bijgebouw wordt aangemerkt. Bij de verbouw wordt rekening gehouden met het behoud van de cultuurhistorische kenmerken van het gebouw. Het (ver)bouwplan zal ook worden voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke kwaliteit en Erfgoed (RkE). Het verdere agrarische grasland wordt ingericht als boomgaard met verschillende soorten inheems fruit en noten. In feite wordt het de voormalig boomgaard die hier gevestigd was in ere hersteld. Het bestaande schuurtje die vroeger werd gebruikt ten behoeve van de boomgaard die hier aanwezig was zal ook weer gebruikt gaan worden waar deze oorspronkelijk voor gebouwd is.

Afbeelding 5: Impressie toekomstige situatie



2.3. Verkeer en parkeren

2.3.1. Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW13 kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt. Onderhavige ontwikkeling richt zich op het toevoegen van één extra wooneenheid. Gelet op het feit dat het plangebied in het buitengebied van Woerden ligt, wordt gesteld dat de kencijfers voor 'buitengebied' aangehouden kunnen worden. Het buitengebied van Woerden wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'niet-stedelijk gebied'. Voor de ontwikkeling van 1 vrijstaande koopwoning volgt uit deze kencijfers dat er maximaal 8,6 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan. Daarbij moet ook worden meegenomen dat het verdwijnen van de bedrijfsbestemming een vermindering van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengt. Het verkeer van de woning kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld in de omgeving.

Op basis van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er door de verbouw van de cultuurhistorische schuur tot woning en het verdwijnen van de bedrijfsbestemming geen onaantvaardbare toename van de verkeersintensiteit op de omliggende wegen ontstaat.

2.3.2. Parkeren

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen heeft de gemeente Woerden beleid in de vorm van de Nota Parkeernomen. Voor het bepalen van het

aantal benodigde parkeerplaatsen dient gekeken te worden naar het functietype en waar de functie zal worden gerealiseerd. Volgens de nota dient het woontype 'Koop, vrijstaand/villa' aangehouden te worden in de stedelijke zone 'Woerden rest bebouwde kom'. Hieruit volgt de behoefte aan 2,2 parkeerplaatsen voor onderhavige ontwikkeling waarvan 0,3 bestemd is voor bezoekers. Ter plaatse van de cultuurhistorische schuur die wordt omgebouwd tot woning is voldoende ruimte voor parkeermogelijkheden op eigen terrein. De 2,2 parkeerplaatsen zullen dus ook op eigen terrein in het plangebied worden gerealiseerd.

Daarnaast wordt in de regels van dit bestemmingsplan het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeernormen Woerden' van de gemeente Woerden van toepassing verklaard. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen concreet getoetst wordt of in het bouwplan voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de parkeerbehoefte.

2.4. Duurzaamheid

In het energie- en klimaatbeleidsplan is een ambitie voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR) gebouw opgenomen. GPR gebouw is een manier om duurzaam bouwen te concretiseren en doet dit door een rapport cijfer te geven op een vijftal thema's te weten: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Als doelstelling heeft de gemeente Woerden in hetzelfde beleid opgenomen het realiseren van woningen. De taken voor het verwijderen van huishoudelijk afval liggen in de regio bij AVU (Afval Verwijdering Utrecht). Uitgangspunt voor afval is om op basis van de landelijke plannen 56% van het totale aanbod van huishoudelijk afval gescheiden in te zamelen. Met een licentie kan de ontwikkelaar van een locatie gebruik maken van het computerprogramma GPR gebouw (www.gprgebouw.nl) en hiermee kijken in hoeverre maatregelen voor het gebouw een invulling geven aan duurzaamheid.

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 (nul op de meter) worden gebouwd. De basis van een energiezuinige woning is te vinden in de isolatie en kierafdichting. Door in het ontwerp rekening te houden met extra isolatie en verbeterde kierafdichting kunnen energieverliezen beperkt worden. Bij de keuze in de toe te passen systemen kan eveneens veel gewonnen worden. Zo kan gekozen worden voor de toepassing van een warmtepomp, die kan voorzien in de warmtevoorziening en warmtapwatervoorziening voor de woning. Daarnaast kan nagedacht worden over het toe te passen ventilatiesysteem, hier kan bijvoorbeeld gekozen worden voor warmteterugwinning en sturing op basis van gebruik van de ruimtes (op CO2). Aanvullend kan nagedacht worden over de toepassing van een douchewarmteterugwinsysteem. Hiermee kan de 'verloren' warmte van het afvalwater deels hergebruikt worden. Bij de verbouw van de cultuurhistorische schuur tot woning wordt in ieder geval toepassing gegeven aan het geldend beleid met een ambitieniveau van minimaal een 7 op alle thema's.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. Het plan is om een bestaande cultuurhistorische schuur om te bouwen tot woning. Dit past binnen het vijfde nationale belang uit de NOVI, namelijk:

- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Dit plan voorziet in de toevoeging van één woning aan de woningvoorraad wat een bijdrage levert aan het vijfde nationale belang. De planontwikkeling is verder niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. In het bestemmingsplan voor het buitengebied dient met name rekening te worden gehouden met de door het Rijk geformuleerde belangen inzake natuur (NNN en Natura 2000-gebieden).

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plan-gebied.

3.1.3. Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'toets voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze toets stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. In gevallen waarbij een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient in de toelichting:

Gemotiveerd te worden dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte; (Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied) gemotiveerd te worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet nader gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat 11 woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen omvat de verbouw van een bestaande cultuurhistorische schuur tot woning. Er worden dus niet meer dan 11 woningen gerealiseerd en een toets aan deze voorwaarden is derhalve niet aan de orde.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening). De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

De Omgevingsvisie richt zich in het algemeen op ontwikkelingen van een groter schaalniveau dan de verbouw van een cultuurhistorisch waardevolle schuur tot woning. Ten aanzien van de thema's is in dit geval zijn de thema's 'vitale steden en dorpen' en 'levend landschap, erfgoed en cultuur' het relevantst. De behoefte aan wonen en werken is fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Tot 2050 zijn 170.000 tot 202.000 extra

woningen nodig om aan de volledige behoefte te voldoen. Voor de periode tot 2040 (de scope voor programmeren in de Ontwerp Omgevingsvisie) is de opgave 133.200 tot 165.700 woningen. De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimte vraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnen dorpse ontwikkeling, met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit. Wat betreft 'levend landschap, erfgoed en cultuur' is het beleid om historisch erfgoed te beschermen en te benutten, door ze beter zichtbaar en beleefbaar te maken en door ze te gebruiken als dragers en aanjagers van ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen. Door het verbouwen van de cultuurhistorische schuur tot woning blijft het cultuurhistorische object ook in de toekomst behouden. Het plangebied ligt binnen de 'CHS-Archeologisch waardevolle zone'. De bodem wordt met de voorgenomen ontwikkeling niet geroerd en eventuele aanwezige archeologische waarden worden daarmee niet verstoord. Hierop wordt ook verder ingegaan in paragraaf 5.7.

De toevoeging van woningen aan de woningvoorraad levert een bijdrage aan de woningopgave. Door het verbouwen van een cultuurhistorisch waardevolle schuur tot woning wordt een duurzame invulling gegeven aan dit object waarmee de cultuurhistorische waarden ook voor de toekomst behouden blijven. De ecologische boomgaard draagt bij aan biodiversiteit en een vitaal en levend platteland. De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

3.2.2. Interim Omgevingsverordening

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Omdat de Omgevingswet naar verwachting pas op 1 juli 2022 in werking treedt, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het Natuur-Netwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de NNN.

De locatie ligt in het 'landelijk gebied' en kent volgens artikel 9.2 een verstedelijkingsverbod. Hierin is namelijk opgenomen dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied geen verstedelijking toelaat. De voorgenomen ontwikkeling betreft weliswaar de verbouw van een schuur tot woning, maar brengt geen verdere verstedelijking met zich mee, omdat het om een in pandig verbouwing gaat en het oppervlak aan bebouwing dus niet toeneemt. Daarmee past de voorgenomen ontwikkeling binnen de Interim Omgevingsverordening.

Verder ligt het plangebied binnen de kernkwaliteiten ‘Agrarisch cultuurlandschap’ en ‘Groene Hart’.

De cultuurhistorische waarde van het Agrarisch cultuurlandschap ligt vooral in (1) de aanwezige ontginningsstructuur en de ontginningsrichting; (2) de structuur, maatvoering, kenmerken en karakter van de boerderijlinten; (3) het waterbeheersingssysteem. Bij ontwikkelingen in dit gebied vormt de cultuurhistorische waarde een uitgangspunt en inspiratiebron. Het uitgangspunt is behoud door ontwikkeling.

Voor het landschap ‘Groene Hart’ wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden:

- openheid;
- (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- landschappelijke diversiteit;
- rust & stilte.

Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het bevorderen van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij worden de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek. Daarbij ligt de focus op het vergroten van de contrasten in rust en dynamiek tussen de agrarische landschappen van de velden en de dynamische landschappen van de oude stroomruggen. We vragen dus zorgvuldig om te gaan met de open, lege ruimte en de dynamiek te concentreren in de ‘zones’.

De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de kernkwaliteiten ‘Agrarisch cultuurlandschap’ en ‘Groene Hart’. Er vindt met de ontwikkeling namelijk geen toevoeging van bebouwing plaats waarmee de landschappelijke kwaliteiten die voor beide kernkwaliteiten gelden worden aangetast. Het toevoegen van de boomgaard is landschappelijk passend, aangezien het plangebied in de zone langs een rivier ligt. Daar komen van oudsher boomgaarden voor. Verder worden er met het plan landschapsmaatregelen getroffen die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan.

Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voort met betrekking tot bouw van de woningen. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor de bestemmingsplanherziening.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Woerden

Op 9 juni 2022 heeft de gemeenteraad van Woerden de Omgevingsvisie Woerden vastgesteld. In de omgevingsvisie staat hoe de gemeente de leefomgeving wil ontwikkelen, zodat iedereen in Woerden goed kan blijven wonen, werken, leren en ontspannen. De omgevingsvisie vervangt de Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009 – 2030. De omgevingsvisie zet in op meervoudig

ruimtegebruik waarbij het gaat om het benutten van de ruimte voor meerdere functies in de boven- en ondergrond tegelijk

Voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling is het thema 'Wonen' het meest relevant. Wat betreft wonen gaat het met de voorgenomen ontwikkeling over een 'Woningbouwlocatie in het buitengebied'. Daarover wordt gezegd: Bouwen buiten de kernen vraagt om passende randvoorwaarden waarbinnen nieuwbouw mogelijk is. Hierbij zijn algemene uitgangspunten van toepassing die op alle locaties van toepassing zijn en specifieke uitgangspunten, die per locatie nader bepaald worden. In het algemeen geldt dat het landschap door het project aan kwaliteit wint. Dus geen bebouwing ten koste van het landschap, maar juist meer landschapskwaliteit genereren, bijvoorbeeld door de vervanging van storende bebouwing, het voortborduren op het verkavelingspatroon en door het maken van aansprekende randen, overgangen, recreatieve ontsluiting, natuurkwaliteiten etc. Deze nieuwe, landschappelijke kwaliteit vormt de basis. Daarnaast zijn ook de volgende uitgangspunten van kracht:

- Inclusieve en gezonde leefomgeving;
- Bouwen: drijvend, tenzij (minimale zettingsverschillen)
- Dorpse dichtheid en uitstraling (maximaal 15-25 won/ha), passend bij de plek en de identiteit van de kern
- Mix van doelgroepen
- Goede landschappelijke inpassing, aantrekkelijke overgang naar het buitengebied
- Het gebied is recreatief toegankelijk (ommetjes rond het dorp)
- Woningen hebben een kap, aan de rand van het buitengebied met lage goot
- Fiets/voet gaat voor auto, auto's zoveel mogelijk uit het straatbeeld
- Natuurinclusief bouwen
- Afweging duurzaamheidsaspecten op basis van "De Tienkamp" (TU-Delft) al dan niet in combinatie met het spinnenwebdiagram
- Woningbouwlocaties moeten afgewogen worden in het kader van de regionale programmering 'wonen en werken' of zullen anderszins moeten voldoen aan de mogelijkheden die het provinciaal, ruimtelijk beleid biedt.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het principe meervoudig ruimtegebruik. Er wordt immers een nieuwe woning gerealiseerd binnen een bestaande schuur. Doordat de cultuurhistorische elementen en kenmerken van de schuur behouden blijven, zal ook het plangebied haar cultuurhistorische waarden die kenmerkend zijn voor de gemeente Woerden behouden. Daarnaast wordt met de voorgenomen ontwikkeling voorzien in de woonbehoefte in de gemeente en wordt er een bijtgrage geleverd aan het landschap door meer landschapskwaliteiten toe te voegen. De ecologische boomgaard draagt bij aan biodiversiteit en een vitaal en levend platteland met ruimte voor educatie en ontvangstruimte en lokale voedselvoorziening. Dit is een vorm van toekomstbestendige landbouw met oog voor klimaat bestendigheid. Het voornemen is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.3.2. Woonvisie 2019-2024

Op 14 november 2019 is de Woonvisie 2019-2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Sinds de Woonvisie 2015-2020, die tot stand kwam in een tijd dat de woningmarkt aan het einde was van een diepe crisis, is de druk op de Woerdense woningmarkt sterk toegenomen. Met name starters en senioren vinden maar moeilijk een passende woning. Ook stagneert de doorstroming en stijgen de prijzen hard. Niet voor niets is het actieprogramma Wonen opgesteld om de woningbouw in Woerden te stimuleren. Uitgangspunt is dat er per jaar 200-300 nieuwe woningen worden gebouwd in de gemeente Woerden, waarvan 40-60 sociale huurwoningen. Belangrijk voor het slagen van dit actieprogramma is dat het beleid op het gebied van wonen in Woerden helder en eenduidig is en aansluit bij de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt.

In de Woonvisie 2019-2024 ligt de focus 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.

Het nieuwbouwprogramma wordt afgestemd op de daadwerkelijke tekorten in de woningvoorraad. Het gaat primair om het toevoegen van woningen waar nu een tekort aan is en waarmee de totale woningvoorraad in de toekomst ook nog voldoende aansluit op de bevolkingsopbouw en –samenstelling.

De woningbehoefte tot 2040 bedraagt circa 4.700 woningen (netto toe te voegen). Er wordt een gevarieerd aanbod gerealiseerd. Er zijn een paar aandachtspunten: In de dorpen ligt een opgave om ook woningen te bouwen voor senioren in vrije sector huur en koop. In Woerden stad is er vraag naar (ruime) appartementen voor starters en senioren. Ook zoeken nieuwe woonconcepten steeds harder hun plek in de stad.

De behoefte aan nieuwbouwwoningen is groot. In de huidige plancapaciteit in Woerden zijn 4.260 woningen opgenomen. Na 2030 is er aanvullende plancapaciteit nodig als aan de woningbehoefte moet worden voldaan. De behoefte aan woningen in Woerden stad richt zich vooral op appartementen in de sociale- en middeldure huur en koopsector.

Ook aan sociale huurwoningen is behoefte. Met name in de kernen Woerden en Harmelen zijn de wacht- en zoektijden hoog. Er wordt ingezet op de bouw van 60 huurwoningen per jaar. Uit onderzoek blijkt dat er tot 2030 600 extra sociale huurwoningen nodig zijn.

De gemeente Woerden is onderdeel van een regionale woningmarkt. De druk op de woningmarkt overstijgt de gemeentegrenzen. De woningbehoefte in de U16 bedraagt tot 2040 circa 104.000 woningen. Na 2025 is er regionaal een tekort aan plancapaciteit. Mogelijk wordt ook op

Woerden een beroep gedaan om nieuwe plannen te ontwikkelen, waar ook de regio van kan profiteren.

In het plangebied wordt één woning gerealiseerd. De ontwikkeling van het plangebied levert zodoende een bijdrage aan het vervullen van de actuele woningbehoefte in Woerden. Gezien de transformatie van huidige bebouwing naar een burgerwoning is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij de hoeveelheid verhard terrein niet toeneemt en de waardevolle cultuurhistorische kenmerken van schuur behouden blijven voor de toekomst.

3.3.3. Welstand Woerden

Op 26 februari 2009 is de welstandsnota Welstand Woerden vastgesteld. Aanvragen omgevingsvergunning dienen te worden getoetst aan eisen van welstand. Deze eisen hebben betrekking op het uiterlijk van bouwwerken en de situering van deze bouwwerken in hun omgeving. Gekeken wordt of het bouwwerk dat men wenst te plaatsen op zichzelf of in verhouding tot de omgeving voldoende passend is. In de welstandsnota staan algemene criteria omtrent de redelijke eisen van welstand. De criteria kunnen afhankelijk van de specifieke ruimtelijke kwaliteiten en uiterlijke kenmerken van de omgeving per dorp, wijk, buurt of deelgebied verschillen. Daartoe zijn in de welstandsnota specifieke gebiedscriteria opgesteld.

Op de gebiedskaart en de bijbehorende gebiedentabel is het plangebied aangeduid als 'buiten-gebied' en kent het gebied een 'gewoon' welstandsniveau. Daarnaast is de schuur aangewezen als 'cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' en is daarmee niet wettelijk beschermd, maar de gemeente heeft de wens uitgesproken dat de welstandscommissie aanpassingen aan deze panden op dezelfde wijze toetst als monumenten.

De bouwplannen zullen om advies worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Aan de door de commissie te maken opmerkingen zal worden voldaan. Met inachtneming hiervan bestaan er vanuit welstand geen belemmeringen tegen deze planontwikkeling.

4. Milieu- en overige aspecten

4.1. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen. Omdat er in het plangebied maximaal één woning wordt toegevoegd, kan worden geconcludeerd dat het voornemen NIBM is.

In de GGD-Richtlijn Luchtkwaliteit en Gezondheid, wordt aanbevolen om nieuwe gevoelige bestemmingen, inclusief woningen en ziekenhuizen, bij voorkeur niet binnen 150 meter van een snelweg en niet binnen 50 meter van een drukke weg buiten een bebouwde kom met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal te bouwen, onafhankelijk van de vraag of de grenswaarden worden overschreden of niet. Het plangebied ligt verder van dergelijke wegen vandaan.

Omdat sprake is van woningen (gevoelige functie) is met behulp van het Geoloket van de Omgevingsdienst regio Utrecht gekeken of de kwaliteit van de lucht voldoende is om woningen toe te staan. Hieruit blijkt dat de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in 2018 ter plaatse van het plangebied circa 16,0-18,0 µg/m³, 19-20 µg/m³ en 12,5-13 µg/m³ bedragen.

Ook in 2030 voldoet de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarde van voor zowel stikstofdioxide (circa 10-12 µg/m³) als fijnstof (circa 17-18 µg/m³). De concentratie PM_{2,5} blijft met een waarde van circa 10-10,5 µg/m³ eveneens ruim onder de grenswaarde.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen knelpunt voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

4.2. Geluid

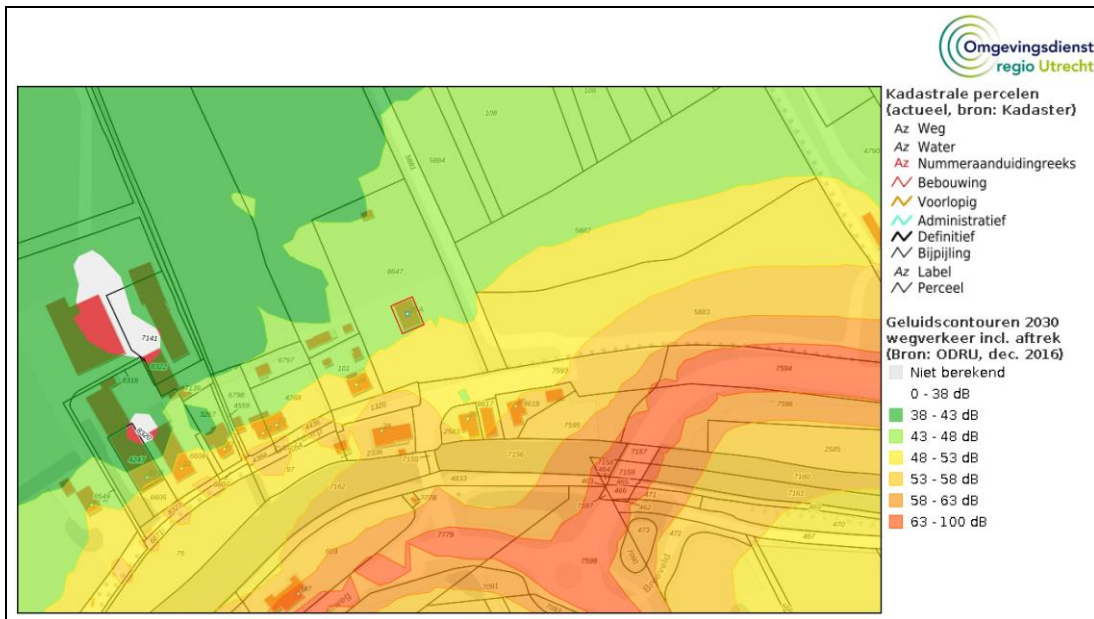
De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van bestemmingsplannen moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen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

In onderhavige situatie is sprake van de toevoeging van een nieuwe geluidsgevoelige functie (wonen) in het kader van de Wet geluidhinder. Industrielawaai en

spoorweglawaai zijn in dit kader niet aan de orde omdat zich in de omgeving van het plangebied geen spoorweg en/of gezoneerd industrieterrein bevindt. Ten aanzien van de omliggende wegen zal aangetoond moeten worden dat sprake is van een goed- woon en leefklimaat.

De omgevingsdienst regio Utrecht heeft een geluidscontourenkaart wegverkeer opgesteld waarom te zien is hoeveel geluidsbelasting er in het plangebied aanwezig is. Een uitsnede van deze geluidscontourenkaart is als afbeelding 5 weergegeven. Te zien is dat het plangebied plangebied in de zone ligt waar een geluidsbelasting van 43-48 db geldt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 db niet overschreden. Eventuele geluidshinder is dus niet te verwachten.

Afbeelding 6: Uitsnede geluidscontourenkaart wegverkeer



Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren

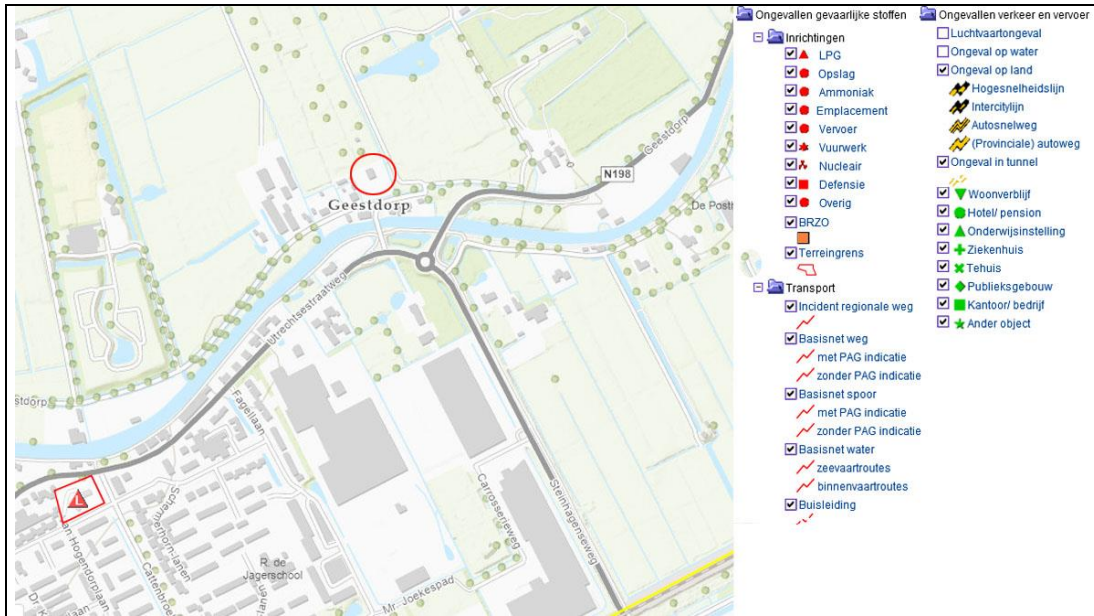
kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Afbeelding 7: Fragment risicokaart.



In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied geïnventariseerd. Hiervoor is gebruik gemaakt van de risicokaart. In de nabijheid van het plangebied is de volgende risicobron aanwezig:

- Transport van gevaarlijke stoffen over weg;
- Transport van gevaarlijke stoffen over spoor.

Transport van gevaarlijke stoffen over weg

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A12 is in de gemeente Woerden een routing voor gevaarlijke stoffen ingesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Doorgaand verkeer door de gemeente Woerden is daarmee niet (meer) toegestaan. De aangewezen routes voor gevaarlijke stoffen lopen niet langs het plangebied. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren. Er kan langs het plangebied dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen met ontheffing (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is dermate laag dat nader onderzoek naar plaatsgebonden risico en groepsrisico in principe niet noodzakelijk is. Derhalve gelden er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Voor de volledigheid worden verderop in deze paragraaf de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beschouwd.

Eén van de ergst denkbare scenario's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N198 is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) van een tankwagen met brandbaar gas door impact (zoals een aanrijding). Hierbij zal de gehele inhoud van de tankwagen ineens

explosief vrijkomen. Als gevolg van de explosie is er ook een drukgolf, waarbij veel hitte vrij komt door de ontstane vuurwolk. De kans hierop is afhankelijk van verschillende omstandigheden, maar in de meeste gevallen erg klein. Bij het ergst denkbare scenario zullen tot 355 meter (invloedsgebied) van het incident nog slachtoffers kunnen vallen. Tot op ongeveer 400 meter kunnen mensen eerstegraads brandwonden oplopen.

Het is aannemelijk dat over de Utrechtse Straatweg en Geestdorp (N198) brandbare vloeistoffen (LF 1 en 2) en brandbare gassen (GF3) worden vervoerd ter bevoorrading van de nabij gelegen tankstation. Het plangebied ligt op 110 meter van deze wegen en ligt daarmee in het invloedsgebied van GF3 (355 meter) met explosiescenario). Formeel gezien is op basis van artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) een kwantitatieve groepsrisicoberekening nodig. In dit geval volstaat een kwalitatieve beschouwing van het groepsrisico aan de hand van de vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART). Het gaat namelijk om een gemeentelijke/provinciale weg waar het vervoer van gevaarlijke stoffen veel lager ligt dan bij rijkswegen én de toename van populatie door het initiatief is nihil.

Om de hoogte van het groepsrisico te bepalen is gebruikgemaakt van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART). In de bijlage van de HART staat beschreven wanneer er sprake zal zijn van een groepsrisico hoger dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Voor het trajectdeel is ter plaatse van het plangebied is de personendichtheid lager dan het maximum dat is voorgescreven per hectare.

Op basis van de vigerende ruimtelijke situatie en de voorgenomen ontwikkelingen, is de hoogte van het groepsrisico in zowel in de huidige als in de toekomstige situatie (inclusief voorgenomen ontwikkeling) lager dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, maar zal het groepsrisico in de toekomstige situatie een relatief beperkte toename kennen. Dit wordt veroorzaakt door toevoeging van een woning.

Omdat het groepsrisico van de weg lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, is een beperkte verantwoording van het groepsrisico (beschouwen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) conform artikel 7 van het Bevt verplicht.

Transport van gevaarlijke stoffen over spoor

De spoorroute 30 is relevant voor het plangebied en moet als risicobron in de toelichting worden beschouwd. Door het vervoer van toxische vloeistoffen (D4) en gassen (B2) ligt er een invloedsgebied over het plangebied met toxisch scenario. Dit vormt dus een belemmering voor het plangebied en moet worden beschouwd. Gezien de ligging van het plangebied naast spoorroute 30 is een beschouwing nodig van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid vanuit een toxisch scenario (art. 7 Besluit externe veiligheid transportroutes).

Bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van incidenten, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende zijn. In de huidige situatie zijn deze aspecten, onder normale omstandigheden, voldoende.

Bij een incident met het vervoer van brandbare stoffen, is het van belang dat mensen veilig kunnen vluchten. Hiervoor is een vluchtweg vanuit de objecten, richting de omgeving, in een afgekeerde zijde van deze risicobronnen van belang. De veiligheidsregio adviseert doorgaans om bij eventuele verbouw en/of (vervangende) nieuwbouw een vluchtweg vanuit de objecten te realiseren, via de gevel aan de afgekeerde zijde van de N198 en de spoorweg. Hier dient bij de uitwerking van de bouwplannen rekening mee gehouden te worden. Om ervoor te zorgen dat toekomstige bewoners voorbereid zijn en weten hoe ze moeten reageren bij een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen, is het van belang dat zij hier vooraf over worden geïnformeerd. Daarbij dient men tevens geïnformeerd te worden over de wijze van alarmeren en de wenselijke manier van reageren tijdens incidenten (risicocommunicatie).

Om de zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners in geval van een gifwolksscenario op de spoorlijn of een explosiescenario op de Utrechtsestraatweg te vergroten adviseert de Veiligheidsregio Utrecht:

- in de toekomstige omgevingsvergunning een voorschrift op te (laten) nemen, waarin staat dat het mechanische ventilatiesysteem met een eenvoudige handeling kan worden uitgeschakeld;
- in overweging te nemen om in de toekomstige omgevingsvergunning een voorschrift op te (laten) nemen, waarin staat dat de woning voorzien moet zijn van een vluchtweg/uitgang waarmee van de risicobronnen af gevlucht kan worden;
- de toekomstige bewoners op de hoogte te stellen van de omschreven handelingsperspectieven in geval van een ongevalsscenario met gevaarlijke stoffen op de spoorlijn of op de Utrechtsestraatweg in de nabijheid van het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4. Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Daarom is er een verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek¹ uitgevoerd.

¹ Grondslag, Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek Geestdorp 26A Woerden, 35468, Kamerik, 27 september 2023

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie Geestdorp 26A te Woerden is vastgelegd. Behalve de chemische kwaliteit is tevens de aanwezigheid van asbest in de bodem onderzocht.

De gestelde hypothese dat het ter plaatse van de voormalige boomgaard de bovengrond verdacht is op het voorkomen van bestrijdingsmiddelen, is niet bevestigd. In de bovengrond zijn geen verhogingen met bestrijdingsmiddelen aangetoond.

De gestelde hypothese dat op de locatie lichte verhogingen aan zware metalen en PAK kunnen worden verwacht boven de achtergrondwaarden zoals opgenomen in de bodemkwaliteitskaart, is bevestigd. In diverse mengmonsters zijn lichte verhogingen aan deze parameters aangetoond, alsook aan minerale olie en PCB. In de bovengrond van één van de boringen daarnaast een matige verhoging met PAK aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhogingen aangetoond.

De matige verhoging met PAK in de bovengrond van één van de boringen vormt formeel aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek naar de mate van en omvang van de verontreiniging. De verontreiniging is te relateren aan de aanwezigheid van bodemvreemde materialen (o.a. asfalt, baksteen) die als toegangspad naar de voorzijde van de oude schuur zijn aangebracht en de mate van bodemvreemd materiaal (o.a. sterke bijmenging aan baksteen) in de bodem ter plaatse van één van de boringen. In totaal zijn langs het asfaltpad en het toegangspad naar de schuur zeven boringen verricht. Bij nog drie andere boringen is hier een vergelijkbare puinhoudende bodemlaag aangetroffen. In deze boringen zijn maximaal lichte verhogingen met PAK aangetoond. In de resterende drie boringen zijn in mindere mate bodemvreemde bijmengingen waargenomen. Hier zijn eveneens maximaal lichte verhogingen met PAK aangetoond. Op basis van de verrichte analyses wordt geconcludeerd dat de bodem ter plaatse van het asfaltpad en het toegangspad naar de schuur licht tot en met matig verontreinigd is met PAK. Het uitvoeren van aanvullend onderzoek is niet doelmatig.

Voor het overige zijn in zowel grond als grondwater maximaal lichte verhogingen aangetoond.

De gestelde hypothese dat de bovengrond langs het asfaltpad en het toegangspad naar de schuur verdacht is op het voorkomen van asbest, is niet bevestigd. Er is zowel in de grove als fijne fractie geen asbest aangetoond. Aanvullend is de verdachte bodemlaag, met bijmenging aan beton op het achterterrein onderzocht op asbest. Hierbij is eveneens geen asbest aangetoond. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek asbest.

Er is op de locatie geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de beoogde woonbestemming. Omdat op een deel van de locatie loodgehalten zijn aangetoond gelden de volgende gebruiksadviezen. De volgende algemene gebruiksadviezen zijn door GGD-Nederland opgesteld ten aanzien van

gevoelige locaties (tuinen, moestuinen en plekken waar kinderen spelen) die verontreinigd zijn met lood:

- laat kinderen in een zandbak met schoon speelzand spelen. Leg (kunst)gras, tegels of een schone laag grond aan op plekken waar kinderen spelen. Bij voorkeur met een laag schone grond of zand onder het (kunst)gras of tegels;
- kweek groenten in bakken met schone teelaarde;
- let vooral bij jonge kinderen extra op hygiëne (handen wassen na het buiten spelen);
- ga de inloop van grond in huis tegen (schoenen uitdoen, regelmatig stofzuigen of dweilen).

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Ecologie

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet 1999 vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de Ecologische hoofdstructuur (EHS) / het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan² ecologie uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

De conclusies uit dit onderzoek ten aanzien van gebiedsbescherming zijn in afbeelding 7 weergegeven.

Afbeelding 8: Conclusie gebiedsbescherming quickscan ecologie.

Natuurgebieden	Gevolgen
Natura2000	

² Watersnip, Verkennend ecologisch onderzoek Geestdorp 26a te Woerden, 21A104, Reeuwijk, november 2021

▪ Habitattypen	Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck hebben habitattypen die zijn aangewezen als stikstofgevoelig. Vanwege de omvang van de ontwikkeling en grote afstand (6,5 km) tot het Natura 2000-gebied is een stikstofdepositie berekening niet nodig.
▪ Soorten	Nee
NNN-gebieden	Nee
Structuurvisie Utrecht	Nee

In verband met de ligging van plangebied nabij de Natura 2000-gebieden 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' is een AERIUS-berekening uitgevoerd omdat een toename in stikstofdepositie een negatief effect kan hebben op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Met de op 1 juli 2021 in werking getreden Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering is een Aeriusberekening niet meer noodzakelijk bij bouw-, en sloopwerkzaamheden vanwege de tijdelijke aard. Voor dit plan is zekerheidshalve toch berekend wat voor effect de realisatie heeft op de stikstofdepositie. Om deze reden is voor zowel de aanleg³ als de gebruiksfase⁴ een berekening gemaakt. Daarbij is uitgegaan van de realisatie van één woning en 8,6 autobewegingen per woning per etmaal. Deze vervoersbewegingen zullen ter plaatse van de N198 opgaan in het heersende verkeersbeeld. Voor wat betreft de aanlegfase is uitgegaan van kerngetallen. Momenteel is namelijk nog onduidelijk welke aannemer(s) de werkzaamheden uit gaan voeren, welke machines en materialen zij daarbij gebruiken en wanneer in het jaar 2023 dit precies plaatsvindt. In het rapport 'Methode inschatting depositie woningbouwprojecten' van het RIVM (d.d. 14-11-2019) en in het rapport 'Handreiking woningbouw en AERIUS' van de Rijksoverheid (d.d. januari 2020) is een kengetal vastgesteld voor de aanleg van één woning. In beide rapporten wordt het kengetal van 3 NOx kg/j emissie per aanlegfase van één woning gehanteerd. Binnen dit kengetal valt de inzet van mobiele werktuigen en het transport van zowel de bouwmaterialen als de werknemers van en naar de bouwlocatie (bij gebruik van lichte materialen, houtskeletbouw en modulair bouwen, kan de depositie zelfs lager zijn). Uit de berekeningen blijkt dat in zowel de aanleg- als de gebruiksfase de depositiewaarde niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Derhalve vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de planontwikkeling. Uit oogpunt van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Soortenbescherming

De conclusies uit dit onderzoek ten aanzien van soortenbescherming zijn in afbeelding 7 weergegeven.

Afbeelding 9: Conclusie soortenbescherming quickscan ecologie.

Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen
------------	-------------------------------

³ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Bestemmingsplan Geestdorp 26a, Woerden, aanlegfase één woning, Aeriussenmerk RYnETxo5HGoi, Amersfoort, 27 juni 2023

⁴ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Bestemmingsplan Geestdorp 26a, Woerden, Gebruiksfase één woning, Aeriussenmerk S51RxtApg9JK, Amersfoort, 27 juni 2023

Algemeen	Voor de beschermde soorten, Bunzing, Egel, Haas en Konijn, geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Utrecht. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
Flora	Nee
Jaarrond beschermde nesten	Nee
Vissen	Nee
Reptielen	Nee
Zoogdieren	Nee
Vleermuizen	Nee
Overige soorten	Nee
Vogels	Nee
Amfibieën	Nee, mits voorkomen wordt dat er gedurende de voortplantingsperiode van de Rugstreeppad (globaal half april – augustus) water stagneert en er plassen en poelen ontstaan waar de Rugstreeppad haar eieren in af kan zetten. Tevens dient voorkomen te worden dat er lang zand/grond braak ligt gedurende de overwinteringsperiode (globaal van november – maart). Dit om ingraven voor overwintering te voorkomen.

Uit het oogpunt van de soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Algemene Zorgplicht

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege dient te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6. Water

Algemeen

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Dit waterschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en

uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Beleid

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in het Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21) van de Rijksoverheid, het Bodem-, Water- en Milieuplan 2022-2027 van de provincie Utrecht en het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Keur en Legger van De Stichtse Rijnlanden. Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

De Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, onderdeel van het Deltaprogramma 2015, schrijft voor dat rijk, provincies, gemeenten en waterschappen het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimtelijke omgeving moeten opnemen in het beleid. Doel van de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie is het sturen van het veranderingsproces om het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van Nederland een vanzelfsprekend onderdeel te maken van ruimtelijke (her)ontwikkeling. Hierbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat bij (her)ontwikkelingen geen extra risico op schade en slachtoffers mag ontstaan voor zover dat redelijkerwijs haalbaar is.

Digitale Watertoets

Voor het plan is een digitale watertoets⁵ uitgevoerd op www.dewatertoets.nl waaruit blijkt dat er geen waterschapsbelang van toepassing is. Uit de analyse blijkt dat er geen sprake is van een waterbelang. De ruimtelijke ontwikkeling maakt het mogelijk om een functiewijziging in bestaande bebouwing toe te staan. Functiewijzigingen hebben geen invloed op water. Om deze reden voldoet het plan aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

Indien in het plangebied in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, waarbij het verhard oppervlak toeneemt met meer dan of 5.000 m² toeneemt in het landelijk gebied, heeft dit tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui deze extra versnelde afvoer niet verwerken, waardoor wateroverlast binnen of buiten het plangebied kan ontstaan. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer dan worden voorkomen of gecompenseerd. Voorbeeld voorkomen: infiltreren van regenwater in de bodem met een wadi of greppel, de aanleg van waterberging onder een gebouw of infrastructuur. Voorbeeld compenseren: graven extra oppervlaktewater, berging onder straten. Momenteel zijn er geen plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 5.000 m².

⁵ Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Digitale Watertoets, Houten, 9 november 2021

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7. Archeologie en cultuurhistorie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet worden getoetst aan het vigerende archeologiebeleid. De gemeenteraad van Woerden heeft op 13 oktober 2022 de Archeologische verwachtingen- en beleidskaart vastgesteld. Hierop is de archeologische dubbelbestemming gebaseerd die voor het plangebied geldt. Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan aangeduid als 'gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde' waarmee de gronden bestemd zijn voor de instandhouding van de archeologische waarden. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Voor de functiewijziging van bedrijf naar wonen vinden geen bodemingrepen plaats. Mogelijke aanwezige archeologische resten zullen dus in de bodem behouden blijven. Voor het realiseren van de boomgaard is in het kader van de vergunningprocedure archeologisch onderzoek noodzakelijk. Met de archeologische dubbelbestemming die met dit bestemmingsplan gehandhaafd blijft zijn eventueel aanwezig archeologische waarden beschermd.

Eén van de schuren in het geldende bestemmingsplan is aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol bijgebouw'. Daardoor is de schuur mede bestemd voor instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen. De schuur behoort oorspronkelijk bij de boerderij gelegen aan Geestdorp 26. De boerderij en bijhorende schuren waren onderdeel van landgoed Boschlust. Dit landgoed is gesticht in 1798 door de ambachtsheren van Kamerik Teylingens. Het omringend terrein van het landgoed is na de kleiafgraving voor de pannenbakkerijen met bomen beplant. Huize 'Boschlust' staat op het terrein van de buitenplaats "Geestdorp". Het huis heeft een rieten zadeldak en in de grotendeels gepleisterde gevels spitsboogvensters zijn schuiframen aanwezig met luiken. Het huis is gebouwd in 19e eeuw. Rondom het huis groeit een groot bos met inmiddels oude bomen. In de volksmond wordt dit het 'Bos van Barten' genoemd. Het hoofdgebouw is in 1901 afgebroken. Het koetshuis heeft toen een agrarische bestemming gekregen. Het gietijzeren toegangshek naar het parkbos draagt de naam Boschlust. Met dit plan wordt een cultuurhistorische schuur, horend bij landgoed Boschlust, in pandig ver-

bouwd tot woning met behoud van de cultuurhistorische kenmerken en elementen. De schuur krijgt met de verbouwing een duurzame en toekomstbestendige functie waarmee de cultuurhistorische waarden ook voor de toekomst behouden blijven. Daarnaast wordt op het achterliggende terrein een boomgaard aangelegd. In het verleden heeft hier ook een boomgaard gestaan. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het perceel daarmee dus in ere hersteld.

Afbeelding 10: Luchtfoto 2007, met de restanten van de voormalige boomgaard



Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de functiewijziging, omdat in het kader daarvan geen bodemingrepen plaatsvinden. Voor wat betreft de aanleg van de boomgaard zal ter zijne tijd een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.

4.8. Milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip 'een goede ruimtelijke ordening' centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en 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: 'zware' bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan 'lichte' bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. 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. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het

omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 11: Omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Op de percelen Geestdorp 21 en 22 zijn volgens het vigerende bestemmingsplan een paardenhouderij en een kaasopslag aanwezig. Beide bedrijven hebben een richtafstand van 50 meter. Het plangebied ligt buiten die richtafstand. Uit een analyse van bestemmingsplannen rondom het perceel blijkt dat er in de omgeving van het plangebied voor het overige geen bedrijven of voorzieningen aanwezig zijn, die van invloed zijn op het realisatie van een woning in de cultuurhistorische schuur. Daarmee is een goed woon en leefklimaat gerealiseerd voor de toekomstige woonbestemming.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9. Vormvrije mer-beoordeling

Het voorkómen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Voor bepaalde (milieu)belastende activiteiten is het van belang om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) ontwikkeld. De basis hiervan ligt in de EU-richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (Richtlijn m.e.r.). De Richtlijn m.e.r. is in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen Milieueffectrapportage (m.e.r. beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De realisatie van woningen betreft een activiteit die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit-m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D12). Conform het Besluit-m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

- 1) een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is niet nauw gedefinieerd in het Besluit m.e.r. Er is daarom ruimte voor interpretatie en discussie met betrekking tot wanneer een plan wel of niet als een stedelijk ontwikkelingsproject beschouwd moet worden. Uit jurisprudentie blijkt dat niet elke ontwikkeling waar gebouwd wordt automatisch valt onder een 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Daarom hoeft de bouw van een woning niet altijd beschouwd te worden als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage (activiteit D.11.2).

Het plan heeft een belangrijk kenmerk die maakt dat zij geen 'stedelijk ontwikkelingsproject' is zoals bedoeld bij activiteit D.11.2, namelijk:

- het bebouwd oppervlakte neemt niet toe (de verbouw van de cultuurhistorische schuur gebeurt immers inpandig);

Doordat het plan niet valt onder activiteit D.11.2 uit het Besluit milieueffectrapportage is er geen m.e.r.-procedure nodig.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te laten sluiten (met inachtneming van de Wro) bij recente bestemmingsplannen van de gemeente Woerden voor herontwikkelinglocaties in de omgeving van het plangebied. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen de bovengenoemde standaard.

Het digitale bestemmingsplan is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

De digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de analoge (papieren) verbeelding formeel niet meer en is het digitale bestand bepalend. In verband met het dagelijks gebruik worden nog wel analoge kaarten gebruikt. De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1000 en omvat twee kaartbladen. De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Voor het bestemmingsplan is een gedetailleerde plansystematiek toegepast. Burgemeester en wethouders hebben voor een aantal ondergeschikte onderdelen de bevoegdheid om bij de omgevingsvergunning af te wijken van het plan.

5.2. De regels

De regels van het plan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

▪ Hoofdstuk 1. Inleidende regels

In artikel 1 van de Inleidende regels zijn de begrippen beschreven. Daarbij zijn de definities voor sociale huur- en koopwoning overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

▪ Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

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

De volgende enkelbestemmingen komen in onderhavig bestemmingsplan voor 'Agrarisch met waarde' (artikel 3) en 'Wonen' (artikel 4). De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' (artikel 5) en 'Waterstaat – Waterkering' (artikel 6) zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

Agrarisch met waarde (artikel 3)

De bestemming 'Agrarisch met waarde' is primair bedoeld voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf en de instandhouding van de eigen landschapswaarden, karakteristiek verkavelingspatroon en openheid. Daarnaast zijn in dit bestemmingsplan binnen deze bestemming hobbymatig agrarische activiteiten en een boomgaard toegestaan. Binnen de bestemming is enkel maximaal 50 m² aaneengesloten bebouwing toegestaan ten behoeve van het hobbymatig agrarisch gebruik. Met een aanduiding is weergegeven waar parkeren is toegestaan.

Wonen (artikel 4)

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn naast dat deze bestemd zijn voor wonen ook bedoeld voor de instandhouding van de waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Het hoofdgebouw mag ook enkel binnen deze aanduiding worden opgericht. Voor zowel het hoofdgebouw en de bijgebouwen zijn bouwregels opgenomen wat en waar binnen de bestemming gebouwd mag worden. Het bijgebouwen mogen enkel ter plaatse van de nu niet cultuurhistorisch waardevolle schuur, binnen de aanduiding, worden opgericht. Aan deze bestemming is een voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten behoeve van de aanleg en in stand houding van de landschappelijke inpassing op het perceel.

Waarde - Archeologie 1 (artikel 5)

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is opgenomen ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden. Bodemingrepen zijn niet toegestaan indien deze groter zijn dan 100 m² en dieper rijken dan 0,3 meter.

Waterstaat – Waterkering (artikel 6)

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is opgenomen ter bescherming van de waterkering. Op deze gronden mogen uitsluiten andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

▪ Hoofdstuk 3. Algemene regels

In de algemene regels is een dubbeltellingregeling (artikel 7) opgenomen, waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

De 'Algemene bouwregels' (artikel 8) zijn opgenomen om te voorkomen dat gebouwd binnen een afstand van 5 m, loodrecht gemeten op de bestemmingsgrens van de bestemming Water. Daarnaast is een regeling opgenomen voor de bouw van kelders.

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' (artikel 9) is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen. Verder is in artikel 9.2 aangegeven dat de uitoefening van een vrij beroep niet onder strijdig gebruik valt en is opgenomen dat herbouw van bestaande bijgebouwen is toegestaan voor deze beroeps- en bedrijfsactiviteiten.

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' (artikel 10) is gebaseerd op artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wro en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Met een door het bevoegd gezag te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, zoals genoemd in hoofdstuk 2 van de regels, worden aangebracht.

- Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen in artikel 11 Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 12).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor de planontwikkeling zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De kosten die aan het project verbonden zijn worden gedekt vanuit de leges. Derhalve is geen exploitatieplan noodzakelijk. Daarnaast worden de te treffen landschappelijk maatregelen vastgelegd in een notariële akte. Deze maatregelen zijn verwerkt in een landschappelijk inpassingsplan dat is opgenomen als bijlage 2 bij de regels en als voorwaardelijke verplichting aan het plan gekoppeld is.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voornemen is meerdere malen mondeling besproken met de direct omwonenden van het plangebied door de initiatiefnemer. Hier zijn vooralsnog geen negatieve reacties op gekomen. Vervolgens zijn alle direct omwonenden op 20 november 2023 ook schriftelijk op de hoogte gebracht van het feit dat er een bestemmingsplanprocedure opgestart wordt om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden toegestuurd. Zij zijn beiden in de basis positief over het voornemen. Er zijn enkele opmerkingen op het plan meegegeven die in dit bestemmingsplan zijn verwerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Binnen genoemde termijn heeft eenieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente heeft in totaal één zienswijze ontvangen. De zienswijze heeft geleid tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze hebben is het landschappelijk inrichtingsplan geconcretiseerd voor het woonerf. Ambtshave is het inpassingsplan ook aangepast op enkele punten zodat het de rechtszekerheid ten goede komt. De aanpassingen zijn afgestemd met de provincie Utrecht. Ook zijn er ambtshalve diverse aanpassingen aan de regels van het bestemmingsplan benodigd om het inrichtingsplan beter te verankeren en niet meer verstening toe te staan dan in het inrichtingsplan en in de plantoelichting is aangegeven. Er is daarom een aparte staat van wijzigingen op-

gesteld, bijlage 6. Daarnaast is de nota van beantwoording zienswijzen als bijlage 7 opgenomen.

Bijlagen

Bijlage 1 – Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 2 – QuickScan ecologie

Bijlage 3 – Stikstofonderzoek aanlegfase

Bijlage 4 – Stikstofonderzoek gebruiksfase

Bijlage 5 – Watertoets

Bijlage 6 – Staat van wijzigingen

Bijlage 7 – Nota van beantwoording zienswijzen