

**Gemeente Woerden**

# **Bestemmingsplan Havenstraat 11, Woerden**

**Toelichting**

20 april 2023

Kenmerk 0632-15-T01  
Projectnummer 0632-15



## **Toelichting**



## Inhoudsopgave

|           |                                              |           |
|-----------|----------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                             | <b>1</b>  |
| 1.1.      | Aanleiding                                   | 1         |
| 1.2.      | Ligging plangebied                           | 1         |
| 1.3.      | Vigerend bestemmingsplan                     | 2         |
| <b>2.</b> | <b>Bestaande situatie</b>                    | <b>4</b>  |
| 2.1.      | Historie                                     | 4         |
| 2.2.      | Huidige situatie                             | 4         |
| <b>3.</b> | <b>Toekomstige situatie</b>                  | <b>6</b>  |
| 3.1.      | Algemeen                                     | 6         |
| 3.2.      | Verkeer en parkeren                          | 6         |
| 3.2.1.    | Verkeer                                      | 6         |
| 3.2.2.    | Parkeren                                     | 7         |
| 3.3.      | Duurzaamheid                                 | 7         |
| <b>4.</b> | <b>Beleidskader</b>                          | <b>9</b>  |
| 4.1.      | Rijksbeleid                                  | 9         |
| 4.1.1.    | Nationale Omgevingsvisie (NOVI)              | 9         |
| 4.1.2.    | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening | 10        |
| 4.1.3.    | Besluit ruimtelijke ordening                 | 11        |
| 4.2.      | Provinciaal beleid                           | 11        |
| 4.2.1.    | Omgevingsvisie Provincie Utrecht             | 11        |
| 4.2.2.    | Interim Omgevingsverordening                 | 12        |
| 4.3.      | Gemeentelijk beleid                          | 12        |
| 4.3.1.    | Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030 | 12        |
| 4.3.2.    | Woonvisie 2019-2024                          | 13        |
| 4.3.3.    | Beleidskader binnenstad Woerden 2018-2022    | 15        |
| 4.3.4.    | Welstand Woerden                             | 15        |
| <b>5.</b> | <b>Milieu- en overige aspecten</b>           | <b>17</b> |
| 5.1.      | Luchtkwaliteit                               | 17        |
| 5.2.      | Geluid                                       | 19        |
| 5.3.      | Externe veiligheid                           | 20        |
| 5.4.      | Bodemkwaliteit                               | 23        |
| 5.5.      | Ecologie                                     | 24        |
| 5.6.      | Water                                        | 27        |
| 5.7.      | Archeologie en cultuurhistorie               | 28        |
| 5.8.      | Milieuzonering                               | 29        |
| 5.9.      | Vormvrije mer-beoordeling                    | 32        |

|           |                                            |           |
|-----------|--------------------------------------------|-----------|
| <b>6.</b> | <b>Juridische planbeschrijving</b>         | <b>34</b> |
| 6.1.      | Algemeen                                   | 34        |
| 6.2.      | De regels                                  | 34        |
| <b>7.</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                     | <b>37</b> |
| 7.1.      | Economische uitvoerbaarheid                | 37        |
| 7.2.      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid           | 37        |
|           | <b>Bijlagen</b>                            | <b>39</b> |
|           | Bijlage 1 – Verkennend bodemonderzoek      | 39        |
|           | Bijlage 2 – Stikstofonderzoek aanlegfase   | 39        |
|           | Bijlage 3 – Stikstofonderzoek gebruiksfase | 39        |
|           | Bijlage 4 – Watertoets                     | 39        |
|           | Bijlage 5 – Ecologisch onderzoek           | 39        |

## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

Op het perceel Havenstraat 11 in Woerden bevindt zich een woon-winkelpand in twee bouwlagen dat al enige tijd leegstaat. Het pand was tot 2020 in gebruik als werkplaats, maar verkeerd in bouwvallige staat. Het voornemen is om dit pand te slopen en op deze plek twee nieuwe woningen op te richten. Deze herontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

Het onderhavige bestemmingsplan is het planologisch-juridisch kader voor de realisatie van de twee woningen. Het omvat een bouwtitel voor de realisatie en geeft richtlijnen voor het beheer.

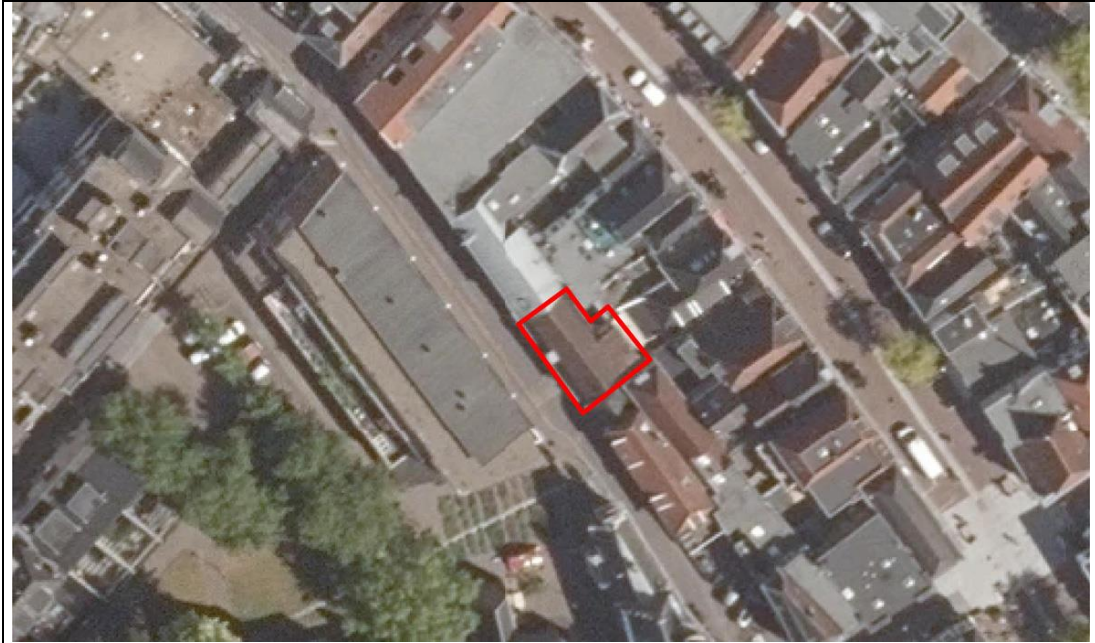
Afbeelding 1: Ligging plangebied



### 1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het historisch centrum van Woerden op de hoek van de Havenstraat-Dirk van Cleeffsteeg. Het plangebied is kadastraal bekend als: gemeente Woerden, sectie C, nummers 2353 en 2354.

Afbeelding 2: Luchtfoto plangebied



### 1.3. Vigerend bestemmingsplan

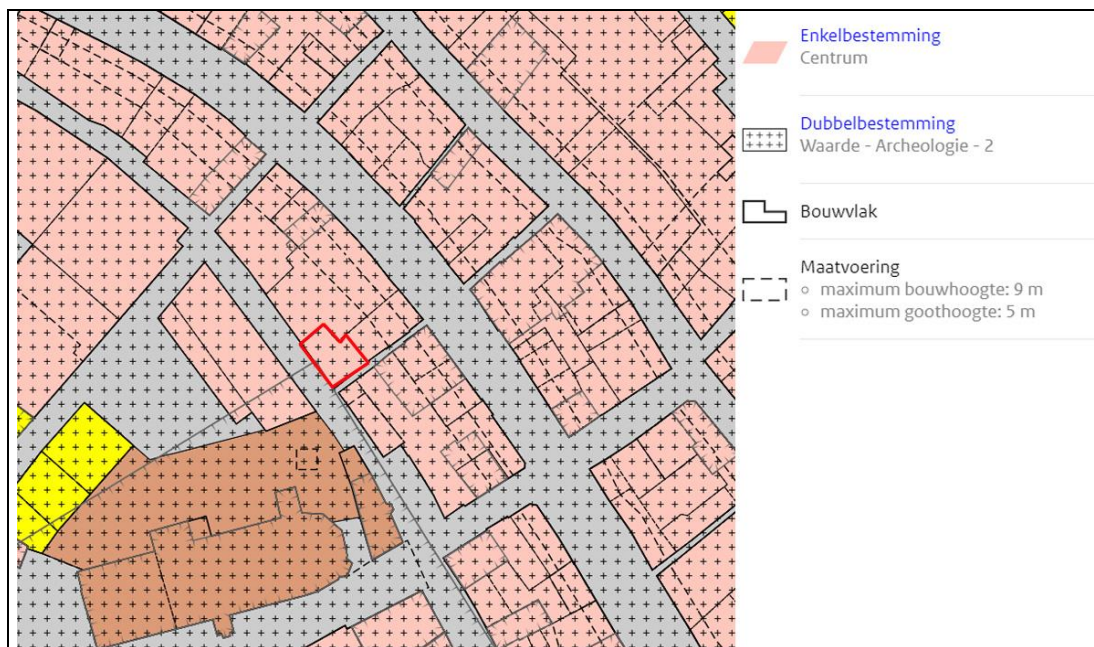
Voor de planlocatie vigeert het bestemmingsplan 'Woerden Binnenstad', vastgesteld op 6 juli 2009. Daarnaast geldt de 'Parapluherziening Parkeernormen Woerden', vastgesteld op 24 mei 2017. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Centrum'. Er is een bouwvlak strak om de bestaande bebouwing getekend. Tevens geldt er ten aanzien van de maatvoering een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 5 meter.

Daarnaast heeft het perceel grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht indien bouwwerken worden gebouwd of gesloopt die dieper reiken dan 1 meter en die een grondoppervlakte hebben groter dan 30 m<sup>2</sup>. Met betrekking tot archeologie wordt verder ingegaan in paragraaf 5.8.

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



Afbeelding 3: Fragment bestemmingsplan 'Woerden Binnenstad'



## **2. Bestaande situatie**

### **2.1. Historie**

De oudste aanwijzingen van bewoning in het centrum van de stad Woerden worden gevormd door archeologische vondsten. In de tweede helft van de eerste eeuw ontstond hier een Romeinse versterking langs de Oude Rijn, het Castellum Laurium, een van de vele versterkingen langs die rivier, die als noordelijke grens van het Romeinse Rijk fungeerde.

Als grensplaats van het Sticht, gelegen tegen het graafschap Holland, is het plaatsje rondom een klein kerkje voor de verdediging van belang. De voortdurende oorlogen in het Sticht-Hollands grensgebied maken dat rond 1370 Woerden onder leiding van de baljuw Willem van Naaldwijk voorzien wordt van wallen en een gracht; in 1372 verleent hertog Albrecht van Beieren Woerden stadsrechten.

In de tweede helft van de negentiende eeuw maakt Woerden een gunstige economische ontwikkeling door. In 1855 wordt het spoorwegstation geopend. In de tweede helft van de negentiende eeuw begon het aantal inwoners van de gemeente Woerden sterk te groeien. Dat was in lijn met de landelijke ontwikkeling. Woerden ontwikkelt zich in de twintigste eeuw tot een plaats met een belangrijke regionale functie. Pas na de Tweede Wereldoorlog worden er grootschalige uitbreidingswijken buiten de vesting gerealiseerd. Aan de zuidkant van Woerden ontstaat ten zuiden van het station in de omgeving van de Linschoterweg en de Van der Valk Boumanlaan de eerste lintbebouwing.

De panden in de Havenstraat hebben als gemiddelde bouwjaar 1919 en zijn daarmee relatief oud. Het meest recent gebouwde huis in de straat stamt uit 2007. Met zijn 14 jaar is het dus nog vrij jong. De oudste woning in de Havenstraat is 449 jaar oud en heeft als bouwjaar 1572. Het pand aan de Havenstraat 11 heeft volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en de Atlas Leefomgeving als oorspronkelijk bouwjaar het jaar 1980. Daarvoor heeft er dus op deze plek andere bebouwing gestaan.

### **2.2. Huidige situatie**

In de huidige situatie bevindt zich op het perceel een woon-winkelpand dat in gebruik is als stadswoning met werkplaats. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er gesteld dat dit een karakteristiek pand betreft met een karakteristieke gevel. De voorgevel van de woning is bepalend voor de geschiedenis van het pand. De bestaande bebouwing staat echter al geruime tijd (deels) leeg. Stichting Stadsherstel heeft in het verleden geprobeerd de panden aan te kopen, maar dat is niet gelukt. Ook is het pand niet aangekocht door de gemeente, dus zijn er ook geen beschermde en/of monumentale statussen opgelegd binnen het geldende bestemmingsplan. Het pand kent dus geen cultuurhistorisch of anderszins (monumentale) waardering. De bouwkundige staat van het pand is zeer matig.

Afbeelding 4: Impressie huidige situatie



Afbeelding 5: Impressie huidige situatie



### 3. Toekomstige situatie

#### 3.1. Algemeen

Het plan betreft de sloop van de bestaande stadswoning met werkplaats en nieuwbouw van twee stadswoningen. Het voornemen is om twee nieuwbouwwoningen bestaande uit één laag met kap en buitenruimte (dakterrassen) aan de achtergevelzijde te realiseren. Achter de bestaande gevel aan de linker zijde van de locatie worden twee grote bergingen gemaakt.

De symmetrische verschijningsvorm van dit ontwerp wijkt af van de huidige verschijningsvorm. Omdat er vragen waren over de omvang van de bergingen voor de beoogde appartementen en is besproken hoe de gevel van de bergingen interessant kan blijven voor het (winkelend) publiek in de binnenstad is er verzocht om een vooroverleg te plegen met de commissie Ruimtelijke kwaliteit en Erfgoed (RkE). Dit vooroverleg is gepleegd en hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 4.3.4. De algehele conclusie is dat het voornemen als een voorstelbaar plan wordt gezien.

Afbeelding 6: Impressie toekomstige situatie



#### 3.2. Verkeer en parkeren

##### 3.2.1. Verkeer

In de huidige situatie is er sprake van een woon-winkelpand in het centrum van een 'matig stedelijk' gebied. De woning bevindt zich op de etage waarvoor een verkeerintensiteit geldt van maximaal 3,6 motorverkeersbewegingen per etmaal. Het winkelpand heeft een bvo van circa 100 m². Voor een winkelpand in het centrum van een stad van 30.000-50.000 inwoners geldt dat per 100 m² maximaal 30,9 motorverkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden in een matig stedelijk gebied. In de huidige situatie vinden er dus 34,5 motorverkeersbewegingen per etmaal plaats.

Het voornemen betreft de realisatie van twee tussen/hoek woningen in het centrum en is sprake van een matig stedelijk gebied. Hiervoor geldt een maximale verkeersintensiteit van maximaal 7,2 motorverkeersbewegingen per woning per etmaal. In totaliteit is de verkeersintensiteit in de toekomstige situatie dus maximaal 14,4 motorverkeersbewegingen per etmaal.

De verkeersintensiteit in de toekomstige situatie is lager dan in de huidige situatie. Er vindt een afname van 20,1 motorvervoersbeweging per etmaal plaats.

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

### **3.2.2. Parkeren**

Burgemeester en wethouders van Woerden hebben op 13 oktober 2022 de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' vastgesteld. Op basis van deze nota kan een prognose worden gemaakt van de te verwachten parkeerbehoefte bij ruimtelijke ontwikkelingen. In de huidige situatie bevindt zich op de locatie een woon-winkelpand. In de toekomstige situatie zullen dit twee woningen worden. In feite brengt de voorgenomen ontwikkeling dus de toename van één woning en de afname van het bedrijfsvloeroppervlak met zich mee.

Volgens de Nota parkeernormen geldt dat voor winkels in de binnenstad in het hoofdwinkel(stads) centrum per 100 m<sup>2</sup> bvo 3,3 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Het bvo is in de huidige situatie zo'n 100 m<sup>2</sup>. Voor een 'Huur, appartement, midden' geldt een parkeernorm van maximaal 1,1 parkeerplaats per woning. In de huidige situatie geldt er dus een parkeernorm van 4,4 parkeerplaatsen.

In de toekomstige situatie worden er twee 'Koop, huis, tussen/hoek' woningen gerealiseerd waarvoor een parkeernorm van 1,2 per woning geldt. In de huidige situatie zijn dus 2,4, afgerond 3 parkeerplaatsen benodigd.

Met de voorgenomen ontwikkeling neemt de parkeerbehoefte dus af ten opzicht van de huidige situatie. Derhalve wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

### **3.3. 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](http://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 CO<sub>2</sub>). Aanvullend kan nagedacht worden over de toepassing van een douchewarmteterugwinsysteem. Hiermee kan de 'verloren' warmte van het afvalwater deels hergebruikt worden. Bij de bouw van de nieuwe woningen wordt in ieder geval toepassing gegeven aan het geldend beleid met een ambitieniveau van minimaal een 7 op alle thema's.

## **4. Beleidskader**

### **4.1. Rijksbeleid**

#### **4.1.1. 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 twee nieuwe woningen op te richten. 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 twee woningen 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.

#### **4.1.2. 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.



#### 4.1.3. 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 sloop van een voormalig woon-winkelpand en het realiseren van twee woningen. Er worden dus niet meer dan 11 woningen gerealiseerd en een toets aan deze voorwaarden is derhalve niet aan de orde.

## 4.2. Provinciaal beleid

### 4.2.1. 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 sloop van een woon-winkelpand en bouw van twee nieuwe woningen. Ten aanzien van de thema's is in dit geval het thema 'vitale steden en dorpen' 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 ruimtevraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnen dorpse ontwikkeling, met aandacht voor bereikbaarheid, klimaat-adaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit.

De toevoeging van woningen aan de woningvoorraad levert een bijdrage aan de woningopgave. De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

#### **4.2.2. 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 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.15 van de Interim Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde daarbij is dat de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. De ontwikkeling van woningen in het plangebied voorziet in een deel van de behoefte van de provincie Utrecht om in de periode 2021-2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. De toevoeging van de woningen aan de woningvoorraad, ten opzichte van de huidige situatie past binnen deze aantallen.

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 voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

### **4.3. Gemeentelijk beleid**

#### **4.3.1. Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030**

Op 2 juli 2009 heeft de gemeenteraad van Woerden de Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009 – 2030 vastgesteld. Het doel van de structuurvisie is het bieden van een ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de gemeente Woerden voor de periode tot 2025, met een nade-

re concretisering voor de periode tot 2015 als ruimtelijke uitwerking van de (toekomstige) Strategische Visie 2025. In het algemeen zijn de volgende opgaven voor de toekomst geformuleerd:

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

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

Woerden heeft een belangrijke positie in de regio. Veel van de kleinere kernen zullen in toenemende mate afhankelijk zijn van Woerden voor de dagelijkse boodschappen, maar ook voor andere voorzieningen op het gebied van zorg, onderwijs, werkgelegenheid, leisure, cultuur en recreatie. Dit zorgt voor een continue druk op de historische binnenstad waar dan ook blijvend geïnvesteerd zal moeten worden in een hoge kwaliteit van voorzieningenaanbod, de openbare ruimte en de verblijfskwaliteit in de stad.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de investering in de binnenstad. Het plangebied ligt in het historisch centrum. Binnen dit historische centrum wordt ruimte geboden aan verschillende vormen van wonen. Tevens betreft het een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij er een nieuwe invulling wordt gegeven aan een pand dat in een bouwkundig slechte staat verkeerd. Dit sluit aan op de opgave om zuinig/zorgvuldig om te gaan met ruimte.

#### **4.3.2. 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 worden twee woningen gerealiseerd. De ontwikkeling van het plangebied levert zodoende een bijdrage aan het vervullen van de actuele woningbehoefte, specifiek voor de woningbehoefte in de (binnen)stad Woerden.

#### **4.3.3. Beleidskader binnenstad Woerden 2018-2022**

Het Beleidskader binnenstad Woerden 2018-2022 is door de gemeenteraad op 4 oktober 2018 vastgesteld. Het coalitieakkoord 2018 heeft geleid tot een aantal nieuwe inzichten, ook voor de binnenstad. Deze zijn doorvertaald in het Beleidskader binnenstad Woerden 2018-2022 met bijstellingen en aanvullingen op de binnenstadvisie Woerden Vestingstad. De centrale ambitie en doelstellingen zijn overgenomen uit deze binnenstadvisie. Directe aanleiding voor het opstellen van een nieuwe binnenstadvisie en dit beleidskader is geweest de behoefte van de raad in 2017 aan een actueel kader met een visie voor de binnenstad -als vervanging van de verouderde notitie De Kloppende Binnenstad (augustus 2014).

Met betrekking tot wonen wordt gesteld dat wonen een steeds belangrijkere functie in de binnenstad heeft. Woningen en bewoners dragen bij aan de leefbaarheid en dynamiek in de binnenstad ook buiten de openingstijden van winkels en horecazaken. Bovendien draagt wonen in de binnenstad bij aan de veiligheid. Een gezond inwoneraantal - ook in de binnenstad - is noodzakelijk voor het op peil houden van het voorzieningenniveau. In de afgelopen jaren zijn diverse woningbouwprojecten gerealiseerd zoals het Defensie-eiland. Uit onderzoek blijkt dat bewoners over het algemeen de kwaliteit van het woon- en leefklimaat in de binnenstad als positief waarderen. Woerden ligt centraal in het Groene Hart, midden in de Randstad en nabij grote steden. Dat maakt Woerden als woonstad uniek en dat biedt kansen om het in de toekomst verder te versterken.

Leegstaande winkelpanden buiten het kernwinkelgebied mogen transformeren naar woningen. De gemeente werkt ruimhartig mee aan het omzetten van winkelpanden of andere commerciële ruimtes buiten het kernwinkel- en kernhorecagebied in woningen door bijvoorbeeld een flexibele hantering en uitleg van de parkeernorm. Dit is een aanvulling op de binnenstadvisie.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de verbouwing van een bestaand leegstaand woonwinkelpand naar twee woningen buiten het kernwinkelgebied. Dit is een ontwikkeling waar de gemeente Woerden aan meewerkt om de leefbaarheid en de dynamiek in de binnenstad te vergroten. De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het Beleidskader binnenstad Woerden 2018-2022.

#### **4.3.4. Welstand Woerden**

Op 26 februari 2009 is de welstandsnota Welstand Woerden vastgesteld. Door de gemeenteraad. 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 nota 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 aangewezen als het welstandsplichtig gebied Binnenstad.

Het bouwplan voornemen is voorgelegd aan de Ruimtelijke kwaliteit en Erfgoed (RkE). De RkE stelt dat stadsherstel al jaren geleden in overleg is geweest met de vorige eigenaren. Destijds is het pand niet aangekocht door de gemeente, dus zijn er ook geen beschermde en-/of monumentale statussen opgelegd binnen het bestemmingsplan. Het pand scoort gemiddeld op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHWK). Daarom is het van belang om bij de planontwikkeling rekening te houden met de eisen van de CRKE, welke zijn gebaseerd op de huidige welstandsnota. Verder concludeert de RkE dat er sprake is van een ingetogen en rustig plan, dat zich als vanzelfsprekend voegt in het bestaande straatbeeld. Daarnaast stelt de RkE dat de bergingen achter de bestaande gevel wat 'gezocht' overkomen, maar vanwege de bestaande gevel vanuit Ruimtelijke Kwaliteit niet veel op aan te merken is. De algehele conclusie is dat het voornemen een voorstelbaar plan is.

Aan de door de commissie te maken opmerkingen zal worden voldaan. Met inachtneming hiervan bestaan er vanuit welstand geen belemmeringen tegen deze planontwikkeling. De sloop en herbouw in welstandsnormen vergelijkbare situatie sluit aan op het beleid omtrent stadsherstel c.q. behoud stadswoningen.

## 5. Milieu- en overige aspecten

### 5.1. Luchtkwaliteit

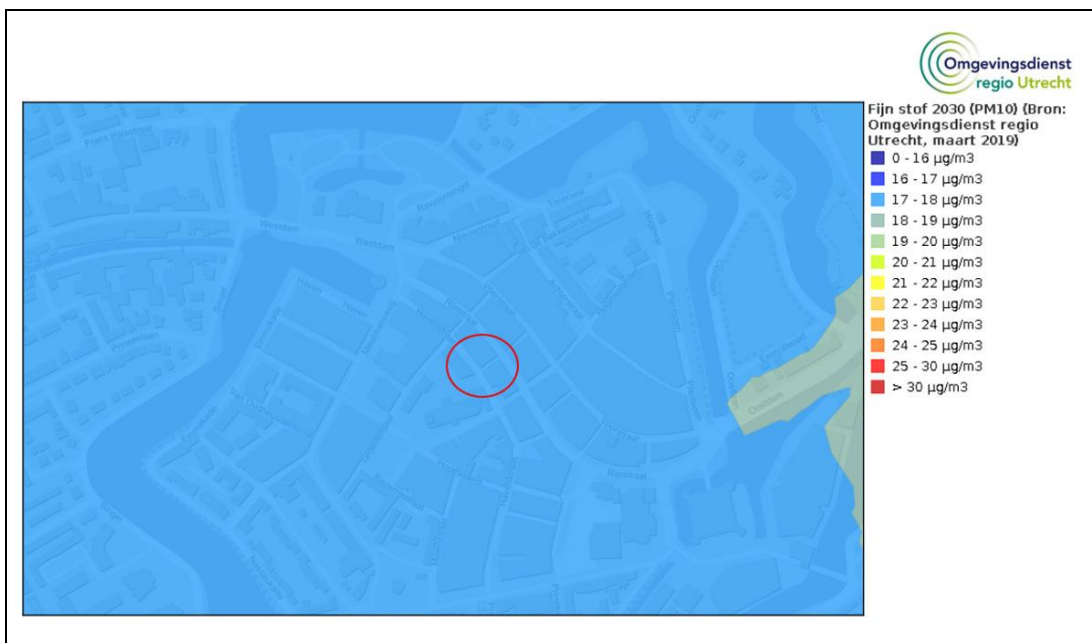
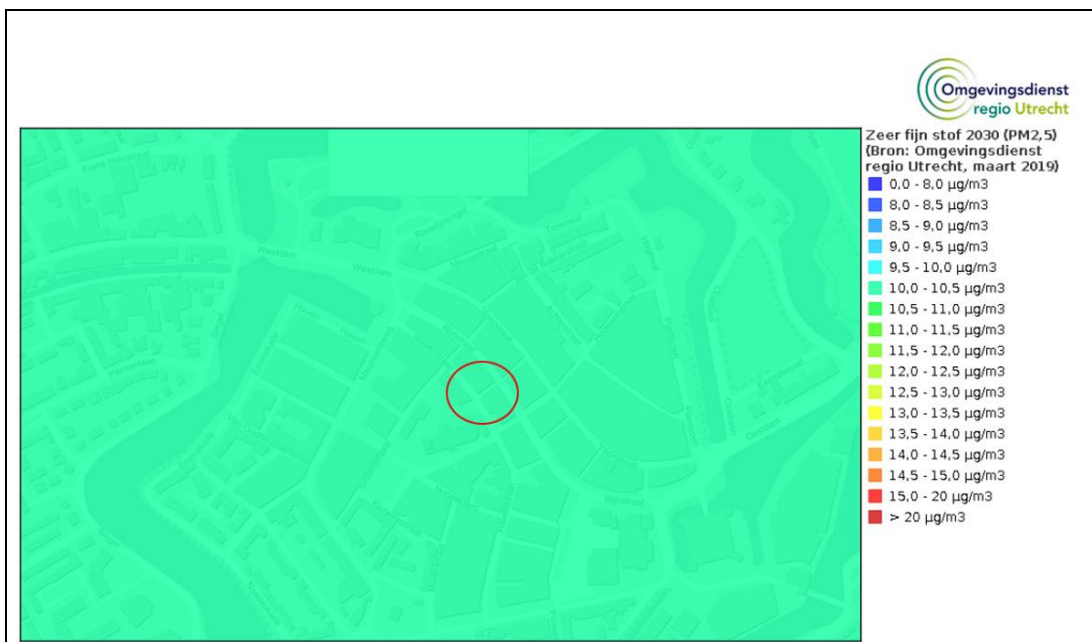
Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

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/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Voor wat betreft NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> is een grenswaarde van 40, 40 en 25 microgram per m<sup>3</sup> toegestaan. Daarnaast is recentelijk gebleken dat NO<sub>2</sub>, en fijn stof schadelijker zijn dan gedacht. De WHO heeft daarom de advieswaarden voor zowel NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> drastisch verlaagd naar respectievelijk 10, 15 en 5 microgram per m<sup>3</sup>. Na raadpleging van kaarten met daarop de hoeveelheid concentratie NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> in het jaar 2030 blijkt dat wordt voldaan aan de toegestane grenswaarden. De advieswaarden van de WHO worden wel iets overschreden, maar dat is geen reden waarom het plan niet uitvoerbaar zou zijn.

Afbeelding 7: Concentratie NO<sub>2</sub> in het jaar 2030



Afbeelding 8: Concentratie PM<sub>10</sub> in het jaar 2030Afbeelding 9: Concentratie PM<sub>2,5</sub> in het jaar 2030

Omdat er in het plangebied maximaal twee woningen worden toegevoegd en wordt voldaan aan de eisen voor de concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.



### *Conclusie*

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

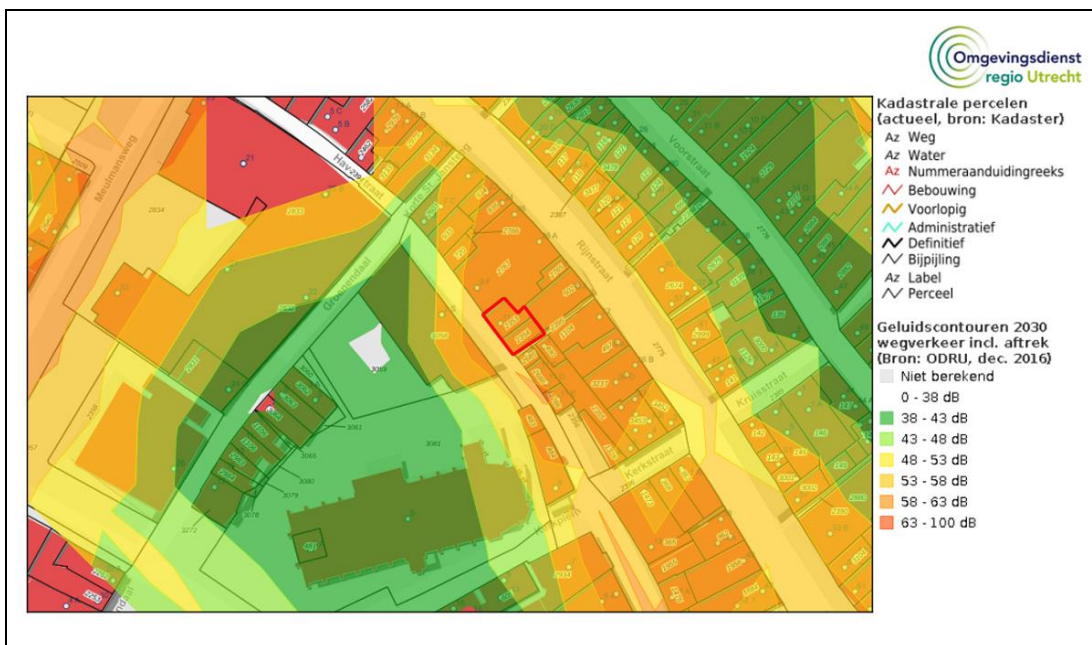
## **5.2. Geluid**

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawai. Industrielawaai en railverkeerslawai zijn in dit geval niet aan de orde omdat het plangebied niet in de zonering van een industrieterrein ligt en de dichtstbijzijnde spoorweg op circa 500 meter van het plangebied ligt. Deze spoorlijn heeft een geluidzone van 100 meter en de locatie ligt dus buiten de zone van de spoorlijn. Op grond van de Wet geluidhinder moet daarom alleen gekeken worden naar het wegverkeerslawai.

Het plangebied ligt niet in de zone van een weg. De omliggende wegen hebben een snelheidsregime van 30 km/uur, waardoor deze wegen niet onderzoeksplchtig zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel beoordeeld te worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Op de geluidscontourenkaart wegverkeer van de Omgevingsdienst regio Utrecht is te zien dat het plangebied in de zone ligt waar een geluidsbelasting van 53-58 dB geldt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Omdat de 30 km-wegen niet binnen het regime van de Wet geluidhinder vallen is er voor deze wegen geen hogere grenswaarde (of het treffen van maatregelen) benodigd. Daarnaast is het zo dat in een centrumgebied waar het plangebied zich in bevindt verschillende functies worden uitgeoefend met aan- en uitvoer van verkeer waarbinnen wonen een veel voorkomende functie is. Van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is ondanks de verhoogde geluidsbelasting sprake ter plaats van het plangebied. Bij het indienen van de omgevingsvergunning kan op basis van de geluidbelasting, de geluidwering van de gevel worden bepaald en getoetst aan de gestelde geluidwering eisen van het Bouwbesluit 2012. Voor een goed woon- en leefklimaat dient de karakteristieke geluidwering ten minste te voldaan de nieuwbouweis uit het Bouwbesluit, waarbij een binnenniveau van maximaal 33 dB wordt gerealiseerd. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering ten minste 27 dB moet zijn. Om deze waarde te behalen zij (ten opzichte van standaard bouwmaterialen) mogelijk extra maatregelen nodig. Deze worden bepaald in een akoestisch onderzoek dat wordt toegevoegd aan de omgevingsvergunning. Voorwaarde is dat hieraan moet worden kunnen voldaan.

Afbeelding 10: Uitsnede geluidscontourenkaart wegverkeer



Nieuwbouwwoningen moeten worden voorzien van duurzame installaties om te koken en te stoken. De voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien van een warmtepomp. Een warmtepomp moet voldoen aan de geluidsvoorschriften die het Bouwbesluit stelt aan installaties (afdeling 3.2). Indien de woningen worden voorzien van een warmtepomp met buitenunit, dient door middel van een geluidsberekening aangetoond te worden dat de buitenunit voldoet aan de geluidsnormen in afdeling 3.2 van het Bouwbesluit.

Bekend is welk type warmtepomp wordt toegepast. Dit betreft de Daikin Altherma 3 H H. Deze warmtepomp is ontworpen voor een lager geluidsniveau en voldoet aan het maximaal toelaatbare dB. In de standaard geluidsmodus produceert het apparaat een geluidsdruk van s 38 dB op een afstand van 3 meter, dat is het equivalent van fluitende vogels of het omgevingsgeluid in een bibliotheek. De lage geluidsmodus verlaagt de geluidsdruk met nog eens 3 dB op 3 meter, wat effectief de helft minder luid is. De gegevens van deze warmtepomp zullen worden aangeleverd bij de aanvraag omgevingsvergunning.

#### Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 5.3. 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.

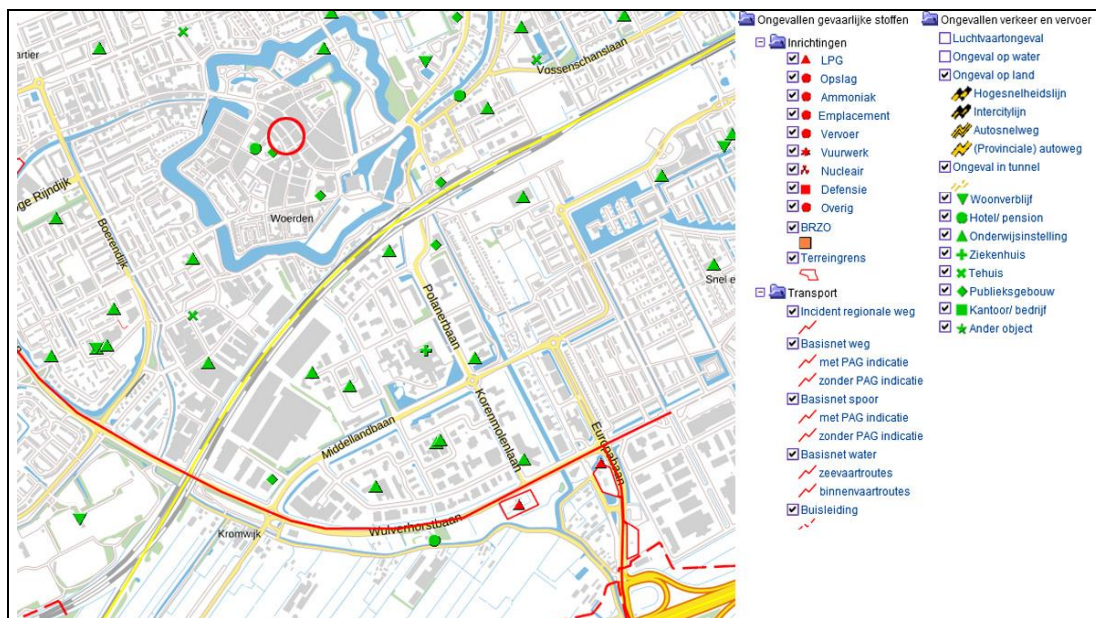
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene 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 11: Fragment risicokaart.



Op basis van de risicokaart blijkt dat er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Wat betreft routes en/of buisleidingen voor gevaarlijke stoffen blijkt dat het plangebied, zich binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Gouda - Utrecht en de A12 bevindt. Het plangebied ligt op 470 meter van spoorroute 30. Het invloedsgebied van het spoor is door het vervoer van stofcategorie B2 en D4 meer dan 4000 meter. Daarbij gaat het om een gifvolksscenario. Het invloedsgebied vormt dus een belemmering voor het plangebied. Het plangebied ligt daarnaast op 1800 meter van de A12. Het invloedsgebied van de weg is door het vervoer van stofcategorie LT3 meer dan 4000 meter. Daarbij gaat het om een gifvolksscenario. Het invloedsgebied vormt dus een belemmering voor het plangebied.

#### *Plaatsgebonden risico*

Voor deze risicobronnen is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour  $PR=10^{-6}$  die over het plangebied ligt.

#### *Verantwoordingsplicht groepsrisico*

Gezien de ligging van het plangebied naast spoorroute 30 en de A12 is een groepsrisicoverantwoording (artikel 7 en 9 van het Besluit externe veiligheid transportroutes) nodig. Daarbij moeten de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid worden beschouwd. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde, omdat het groepsrisico ten gevolge van de twee woningen nagenoeg niet wijzigt. De hoogte van het groepsrisico moet worden onderzocht en bestuurlijk worden verantwoord. Door deze verantwoordingsplicht zijn betrokken partijen gedwongen om een goede ruimtelijke afweging te maken waarin de veiligheid in het plangebied en de omgeving voldoende is gewaarborgd. De Veiligheidsregio Utrecht is hierbij als adviseur betrokken. Op basis hiervan kan het volgende worden vastgesteld.

#### *Situatie groepsrisico*

Het groepsrisico neemt door het plan zeer gering toe en blijft in de toekomstige situatie kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is niet nodig gelet op de relatief grote afstand ten opzichte van het spoor en de hiertussen gelegen bebouwing. Ter beperking van het groepsrisico zijn geen bijzondere maatregelen noodzakelijk, omdat het groepsrisico verwaarloosbaar is.

#### *Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid*

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. Het plangebied is goed bereikbaar voor hulpdiensten vanaf verschillende windrichtingen. Verder zijn er in de binnenstad van Woerden verschillende bluswaterputten aanwezig en eventueel kan water uit de grachten worden opgepompt. De gracht ligt op minder dan 200 meter van het plangebied. Binnen die afstand kan op normale wijze bluswater naar het plangebied worden getransporteerd. Via het bestaande wegennetwerk kan ook van de bron af gevlucht worden. In het geval van een gifwolkscenario is het handelingsperspectief schuilen. De ramen en deuren van de woningen zijn volledig afsluitbaar en daarmee geschikt om in te schuilen.

#### *Zelfredzaamheid*

De personen binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk zelfredzaam. Er worden twee woningen gerealiseerd waar zelfredzame personen wonen. Het bestemmingsplan voorziet niet in functies die specifiek bedoeld zijn voor verminderd zelfredzame personen. Eventueel aanwezige kinderen, ouderen en gehandicapten worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden.

#### *Conclusie*

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), Besluit externe veiligheid Buisleidingen (BEVB) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) staat de uitvoering van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **5.4. 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 bouw-

werk 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. Vandaar dat er een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd<sup>1</sup>.

In het kader van de Wet bodembescherming is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging dat onderdeel uitmaakt van een groter geval (oud stedelijke ophooglaag). Voorts is de toplaag over het algemeen licht verontreinigd met zware metalen, minerale olie (PAK-verbindingen) en PAK. De onderlaag is hooguit licht verontreinigd met zware metalen. Daarnaast is de grond ter plaatse als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met PCB.

Het grondwater is ter plaatse licht verontreinigd met barium. Een licht verhoogd gehalte aan barium wordt vaker in het grondwater vastgesteld en wordt doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoging. Daarnaast is het grondwater als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som yxlenen en som dichlooretheen.

Aangezien er sprake is van onaanvaardbare risico's geeft de huidige situatie geen noodzaak tot saneren. Wel zullen eventuele graafwerkzaamheden en/of nieuwbouw ter plaatse gezien worden als een saneringshandeling, waardoor een saneringsmaatregel noodzakelijk is. Voor aanvang van de werkzaamheden dient een saneringsplan (BUS-melding) bij het bevoegd gezag te worden ingediend. Op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan is er doorgaans geen bezwaar tegen afgifte van de omgevingsvergunning.

#### *Conclusie*

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **5.5. 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 ontheffings-

---

<sup>1</sup> Geo- en milieutechniek B.V., Verkennend bodemonderzoek toekomstige overdracht Havenstraat 11 te Woerden, 152978, De Meern, 11 mei 2020

plicht. 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. Om inzichtelijk te maken welk effect de voorgenomen ontwikkeling heeft op het aspect ecologie is een ecologisch onderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd.

### *Gebiedsbescherming*

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) opgenomen.

Het Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor deze gebieden is 'Natura 2000-gebied'.

De meest dichtbij zijn de Natura 2000-gebieden betreffen 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' en de 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' (Provincie Zuid Holland). Deze gebieden liggen ten westen en ten noordwesten van Woerden. Beide gebieden liggen op meer dan 7,5 kilometer afstand van het plangebied.

Op circa 2,5 kilometer ten zuiden van het plangebied liggen gebieden gelegen die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het betreft een poldergebied ten westen van Linschoten. Op circa 2,5 kilometer ten oosten van het plangebied ligt de natuurplas Breeveld. De gebieden bestaan uit polder en weidegebied met plassen, watergangen en rietvelden. Binnen de begrenzing van de NNN vinden geen werkzaamheden plaats. Het NNN kent geen externe werking.

In verband met de ligging van plangebied nabij de Natura 2000-gebieden 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' en de '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 aanleg<sup>3</sup> als

---

<sup>2</sup> Watersnip, Ecologisch onderzoek Havenstraat 1 Woerden, 22A059, Reeuwijk, juni 2022

<sup>3</sup> buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Bestemmingsplan Havenstraat 11 Woerden, Realisatie 2 woningen, Aeriussenmerk RNdZd1Ym3RfA, Amersfoort, 6 september 2022

de gebruiksfase<sup>4</sup> een berekening gemaakt. Daarbij is uitgegaan van de realisatie van 2 woningen en 7,8 autobewegingen per woning per etmaal. Deze vervoersbewegingen zullen ter plaatse van de Boerendijk opgaan in het heersende verkeersbeeld. 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*

Op basis van het uitgevoerd ecologisch onderzoek blijkt dat voor de beschermde soorten, bastaardkikker, gewone pad, kleine watersalamander, bunzing, egel, haas en konijn, een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Utrecht geldt. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaardperiode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels. Wat betreft amfibieën is het zo dat moet worden voorkomen 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. Rust- of verblijfplaatsen van andere soorten zijn niet aangetroffen en er hoeven verder ook geen maatregelen ten aanzien van die soorten te worden getroffen.

Voor planten- en diersoorten geldt in het kader van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht (artikel 1.11). 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.

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

#### *Conclusie*

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

---

<sup>4</sup> buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Bestemmingsplan Havenstraat 11 Woerden, Gebruiksfase - wegverkeer, Aeriussenmerk Rigob9advJF5, Amersfoort, 6 september 2022



## 5.6. 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 Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en de Keur Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2018. 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 standstill (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 watertoets<sup>5</sup> uitgevoerd op [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). De beoordeling is als volgt: *“Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “Het standstill beginsel”. Dit be-*

---

<sup>5</sup> Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Digitale Watertoets, Houten, 14 oktober 2021

*ginsel houdt in, dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hooheemraad-schap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.”*

#### *Drinkwaterbeschermingsgebied*

Het gehele plangebied ligt binnen de 100-jaars beschermingszone voor drinkwaterwinning Woerden. De Provinciale Milieuverordening is van toepassing. Dit geldt zowel voor bestaande en te ontwikkelen functies die grondwater kunnen beïnvloeden. Voorbeeld: Indien afgekoppeld water in de bodem infiltreert, is het van belang dat er in de nabijheid geen bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. Ter bescherming van de drinkwaterwinning is de aanduiding 'Milieuzone – beschermingszone drinkwaterwinning' opgenomen op zowel de verbeelding als in de regels.

#### *Hemelwater*

Het complete terrein is in zowel de huidige als de toekomstige situatie verhard. Infiltratie is daarom erg lastig. Er wordt geprobeerd zoveel mogelijk op eigen terrein te infiltreren. Echter (bijna) het hele plangebied zal in de toekomstige situatie verhard zijn dus niet al het hemelwater kan worden geïnfiltreerd. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan wordt onderzocht of het mogelijk is om te infiltreren, het toepassen van een grindbak behoort tot een optie dat wordt onderzocht. In geval van overtollig hemelwater wordt dit geloosd op het gemengde stelsel. Op deze locatie is er geen gescheiden stelsel aanwezig. In de huidige situatie is dit ook het geval en in principe zou dus de capaciteit van dit hemelwaterstelsel groot genoeg moeten zijn om wateroverlast te voorkomen.

#### *Afvalwater*

Het afvalwater wordt via een gemengd stelsel afgevoerd. Op deze locatie is er geen gescheiden stelsel aanwezig.

#### *Conclusie*

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **5.7. 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'.

Het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht indien bouwwerken worden gebouwd of gesloopt die dieper reiken dan 1 meter en die een grondoppervlakte hebben groter dan 30 m<sup>2</sup>. De voorgenomen ontwikkeling is groter dan 30 m<sup>2</sup>, maar er vinden geen bodemingrepen plaats die dieper reiken dan 1 meter. Het bestaande pand wordt namelijk tot aan de fundering gesloopt en vervolgens worden de twee nieuwe woningen vanaf de bestaande fundering opgebouwd.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er gesteld dat het bestaande gebouw een karakteristiek pand betreft met een karakteristieke gevel. De voorgevel van de woning is bepalend voor de geschiedenis van het pand. De bestaande bebouwing staat echter al geruime tijd (deels) leeg. Stichting Stadsherstel heeft in het verleden geprobeerd de panden aan te kopen, maar dat is niet gelukt. Ook is het pand niet aangekocht door de gemeente, dus zijn er ook geen beschermde en/of monumentale statussen opgelegd binnen het bestemmingsplan. Het pand kent dus geen cultuurhistorisch of anderszins (monumentale) waardering. De bouwkundige staat van het pand is zeer matig en besloten is om het pand te gaan slopen. Het nieuwbouwplan houdt rekening met de cultuurhistorische waarden in de omgeving door binnen de welstandskaders zoals omschreven in paragraaf 4.3.4. te blijven.

#### *Conclusie*

Het archeologie en cultuurhistorie water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **5.8. 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 afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

**Afbeelding 12: 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.

#### *Situatie in en om het plangebied*

Het plangebied wordt gezien als een 'gemengd gebied', op basis van de brochure van de VNG. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. De omgeving

van het plangebied wordt gekenmerkt door wonen in combinatie met maatschappelijke functies, kantoor- en centrumfuncties.

Uit beschouwing van het geldende bestemmingsplan binnen het centrum van Woerden kan worden opgemaakt dat rondom de planlocatie de functies 'centrum' en 'maatschappelijk' voorkomen. Binnen de bestemming 'centrum' geldt in de omgeving van het plangebied geen specifieke aanduiding en daarmee zijn de functies detailhandel, daghoreca (dagzaak), consument-verzorgende dienstverlening en bovenwoningen toegestaan. Deze functies worden in de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering allemaal ingeschaald in milieucategorie 1. Wanneer wordt uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied' geldt voor functies met milieucategorie 1 geen richtafstand, geldend voor de thema's geur, stof, geluid en gevaar. Binnen de bestemming 'maatschappelijk' zijn overheids-, medische-, onderwijs-, sociaal-culturele-, levensbeschouwelijke- en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van kinderdagverblijven en kinderopvang toegestaan. Deze functies worden in de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering allemaal ingeschaald in milieucategorie 1 of 2. Wanneer wordt uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied' geldt voor functies met milieucategorie 1 geen richtafstand en voor functies met milieucategorie 2 een richtafstand van 10 meter, geldend voor de thema's geur, stof, geluid en gevaar. Aan deze afstand kan niet worden voldaan. Het terrein van de Petruskerk ligt namelijk binnen de richtafstand van 10 meter.

De richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Als hier vandaan wordt gemeten kan (net) niet aan de gestelde richtafstand van 10 meter tussen het terrein van de Petruskerk en de gevels van de nieuwe woningen worden voldaan. Echter bevinden zich in de huidige situatie milieugevoelige bestemmingen als bovenwoningen nog dichterbij de kerk. In de huidige situatie kan dus ook niet aan de richtafstanden worden voldaan en dat betekent dat de nieuwe woningen de uitbreidingsmogelijkheden van de kerk niet (meer) beperkt dan in de huidige situatie het geval is. Daarnaast kan gesteld worden dat het beperkt gebruik van de kerk (slechts enkele keren per week) relatief beperkt is. In de huidige situatie is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat waarbij er woningen binnen 10 meter van de milieubelastende functies liggen. In de toekomstige situatie zal dat niet veranderen. Tot slot betreft de gemeten afstand tussen de gevels van de nieuwe woningen en het kerkgebouw 25 meter. Eventuele hinder is daarmee nog minder aannemelijk. Daarnaast ligt het bouwvlak van de maatschappelijke bestemming wel op een grotere afstand dan 10 meter van het plangebied en is het dus niet mogelijk dat de kerk uitbreid in de richting van het plangebied.

Zodoende zal er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van de te realiseren woningen zijn en worden de omliggende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen door de komst van de woningen niet beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden. Derhalve zijn ervan uit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

### *Conclusie*

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

## **5.9. 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 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.-procedure noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-procedure plaatsvinden.

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 m<sup>2</sup> 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 aantal kenmerken die maken dat zij geen 'stedelijk ontwikkelingsproject' is zoals bedoeld bij activiteit D.11.2, namelijk:

- het bebouwd oppervlakte neemt niet of nauwelijks toe;
- het betreft de bouw van woningen binnen de bebouwde kom van Woerden, in een omgeving die al grotendeels bebouwd is.

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

## **6. Juridische planbeschrijving**

### **6.1. 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.

### **6.2. 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 bestemmingen komen in onderhavig bestemmingsplan voor: 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

De bestemming 'Wonen' (artikel 3) is opgenomen voor woningen. In de bestemming is een bouwvlak opgenomen en er is aangegeven wat de maximale goot- en bouwhoogte is en hoeveel woningen er maximaal gerealiseerd mogen worden.

Binnen de woonbestemming is opgenomen dat het mogelijk is om een beroep aan huis uit te oefenen. Hier vallen de vrije beroepen en aanverwante beroepen onder, zoals kapper, pedicure. De oppervlakte die gebruikt mag worden voor dit beroep aan huis mag niet meer bedragen dan 40% van de totale oppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' (artikel 4) is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Bij bodemingrepen dieper dan 0,3 meter en die een grondoppervlakte hebben groter dan 100 m<sup>2</sup> is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

#### ▪ Hoofdstuk 3. Algemene regels

In de algemene regels is een dubbeltellingregeling (artikel 5) opgenomen, waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' (artikel 6) is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Ter bescherming van de drinkwaterwinning is de aanduiding 'Milieuzone – beschermingszone drinkwaterwinning' in artikel 7 'Algemene aanduidingsregels' opgenomen waarbij primair de Provinciale Milieuverordening van toepassing

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' (artikel 8) 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.

In het artikel 'Algemene wijzigingsregels' (artikel 9) is de mogelijkheid opgenomen om een aantal standaard wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. De bevoegdheid is gebaseerd op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wro. De wijzigingsregels bieden in aanvulling op de afwijkingsregels mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen. Ook is er een regel opgenomen die voorziet in een bijstelling van de opgenomen bouwregels indien daaraan bij de uitvoering van het plan behoefte zou bestaan.

- 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 10 Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 11).

## **7. Uitvoerbaarheid**

### **7.1. 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 gemeente Woerden heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Derhalve is geen exploitatieplan noodzakelijk.

### **7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het voornemen is voorgelegd aan de direct omwonenden van het plangebied. De woningeigenaren zijn op de hoogte gebracht door de initiatiefnemer en de reacties op het voornemen zijn overwegend positief. Men is blij dat er een nieuwe invulling op de locatie komt waar zich nu een vervallen pand bevindt.

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 wordt aan belanghebbende instanties toegezonden.

Er is een vooroverlegreactie binnen gekomen van de HDSR, waarin tekstuele wijzigingen gevraagd worden. Deze zijn doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke manier gepubliceerd en gedurende zes weken ter visie gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



## **Bijlagen**

Bijlage 1 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 – Stikstofonderzoek aanlegfase

Bijlage 3 – Stikstofonderzoek gebruiksfase

Bijlage 4 – Watertoets

Bijlage 5 – Ecologisch onderzoek