

Aa

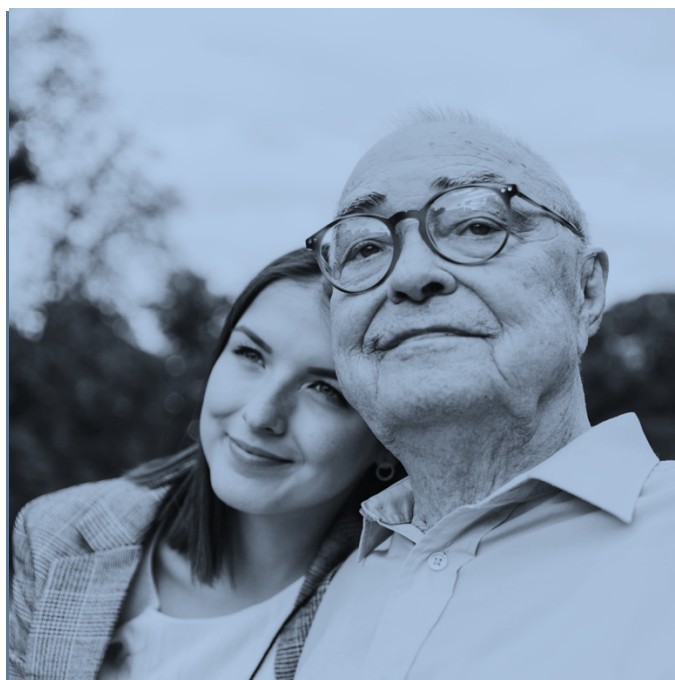
TAM-omgevingsplan Woerden

Hoofdstuk 22e

Leidsestraatweg 132-134

Ruimtelijke motivering

GEEF DE RUIMTE
AAN GOEDE ZORG



Colofon

Titel: **TAM-omgevingsplan Woerden Hoofdstuk 22e Leidsestraatweg 132-134**
Ruimtelijke motivering

Auteur(s): Joost Nijssen
Gemeente: Woerden
Projectnaam: Leidsestraatweg 132-134, Woerden
Projectnummer: 24089_RM001_03a Leidsestraatweg 132-134.docx
Datum: 25 juni 2026
Status: vastgesteld

Contactadres:

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven

T 040 30 300 95
E contact@accentadviseurs.nl
I www.accentadviseurs.nl

© **Accent adviseurs, Eindhoven.** Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing	6
1.3 Geldend omgevingsplan	8
2. Gebiedsanalyse	11
2.1 Historische ontwikkeling	11
2.2 Het plangebied in relatie tot de wijdere omgeving	13
2.3 Directe omgeving en plangebied	14
3. Planvoornemen	18
3.1 Bebouwingsstructuur	18
3.2 Bouwplan	19
3.3 Verkeer en parkeren	23
3.4 Groen	24
3.5 Waterparagraaf	25
3.6 Toekomstbestendig bouwen	26
4. Beleidskader	32
4.1 Nationaal beleid	32
4.2 Provinciaal beleid	36
4.3 Waterschapsbeleid	41
4.4 Gemeentelijk beleid	41
5. Omgevingstoets	45
5.1 Natuurwaarden	45
5.2 Waarborgen van de veiligheid	47
5.3 Beschermen van waterbelangen	49
5.4 Beschermen van de gezondheid en van het milieu	50
5.5 Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	56
5.6 Behoud van ruimte voor toekomstige functies	61

5.7	Behoeften van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten	61
6.	Haalbaarheid	63
6.1	Financiële haalbaarheid	63
6.2	Publieksparticipatie	64
7.	Juridische toelichting op de planregels	65
7.1	Algemeen	65
7.2	Toelichting op de regels TAM-omgevingsplan	66
8.	Belangenafweging en conclusie	68
8.1	Milieueffectrapportage	68
8.2	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	68
Bijlagen		70
Bijlage 1	Bezonningsstudie	70
Bijlage 2	Parkeeronderzoek	70
Bijlage 3	Quickscan natuurwetgeving	70
Bijlage 4	Aanvullend onderzoek ecologie	70
Bijlage 5	Stikstofdepositieonderzoek	70
Bijlage 6	Stikstofdepositieonderzoek – bijlage 1	70
Bijlage 7	Stikstofdepositieonderzoek – bijlage 2	70
Bijlage 8	Intrekking vergunning verkoop LPG	70
Bijlage 9	Akoestisch onderzoek	70
Bijlage 10	Verkennd bodemonderzoek	70
Bijlage 11	Archeologisch vooronderzoek	70
Bijlage 12	Verslag omgevingsdialoog	70
Bijlage 13	Aanmeldingsnotitie mer	70

1. Inleiding

Voorliggend document betreft de ruimtelijke motivering van het TAM-omgevingsplan “Woerden Hoofdstuk 22e Leidsestraatweg 132-134” van de gemeente Woerden.

1.1 Aanleiding

In grote delen van Nederland en ook in de gemeente Woerden is er behoefte aan nieuwe woning en aan woonzorgvoorzieningen, met name gericht op personen met dementie. Om hier mede invulling aan te geven heeft projectontwikkelaar de verouderde bedrijfsgebouwen aan de Leidsestraatweg 132-134 verworven, om deze gebouwen te slopen en een gebouwenensemble voor veertien appartementen en een woonzorgvoorziening met maximaal 44 zorgeenheden voor personen met dementie met een 24-uurs zorgvraag te bouwen.

Het plangebied is onderdeel van een zone met overwegend grootschalige gebouwen met een verscheidenheid aan functies en grenst aan de woonbuurt Schilderskwartier. Het project met grootschalige gebouwen voor wonen – al of niet in combinatie met zorg – past zowel ruimtelijk als functioneel op deze plek en verbetert bovendien de bestaande, rommelige situatie.

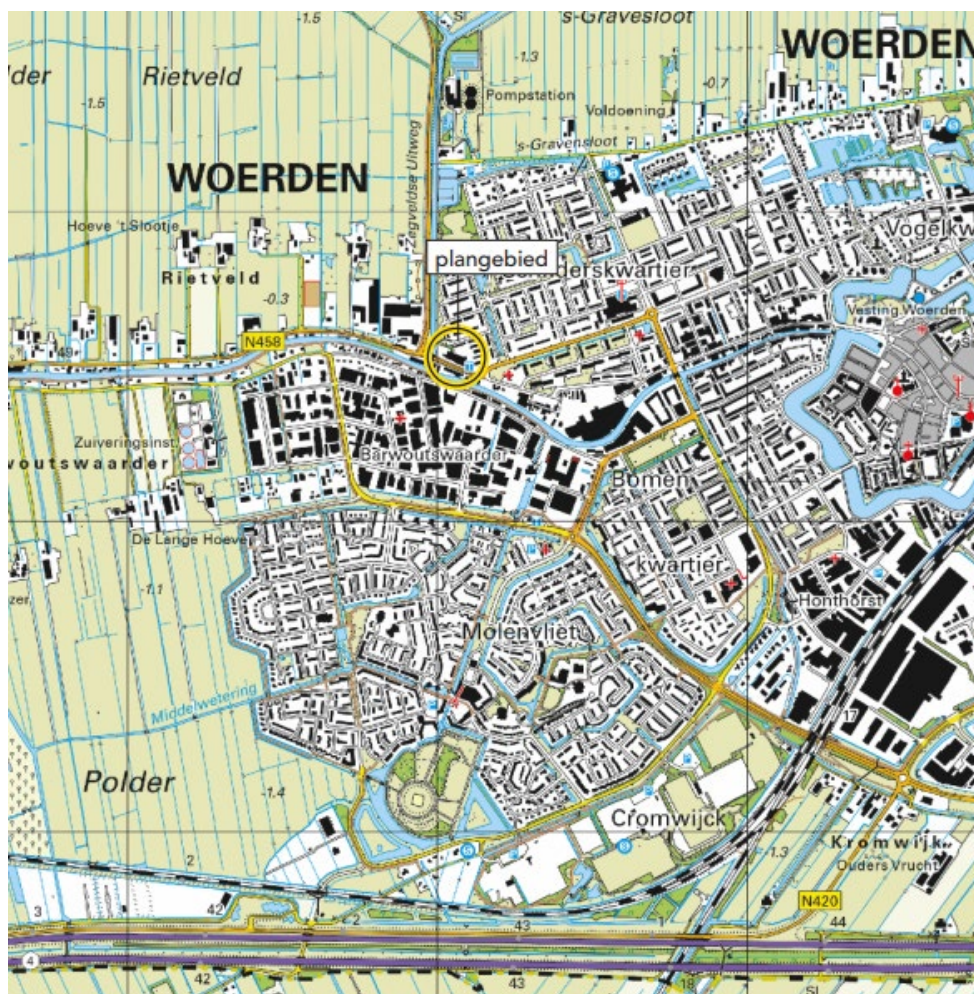
De gemeenteraad heeft op 27 november 2025 voor deze locatie een beeldkwaliteitplan vastgesteld, dat het toetsingskader zal vormen voor ontwerp en uitstraling van de nieuwe gebouwen.

Het planvoornemen kan echter niet worden gerealiseerd op basis van (het tijdelijke deel van) het Omgevingsplan gemeente Woerden. Een wijziging van het omgevingsplan is noodzakelijk om de gronden te voorzien van een passend planologisch kader. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet hierin na vaststelling door de gemeenteraad.

Op het aangrenzende perceel staat een tankstation. Hoewel er geen LPG meer wordt verkocht, staat het omgevingsplan dat nog wel toe. De planologische mogelijkheid voor het verkopen van LPG is met voorliggend TAM-omgevingsplan weggenomen.

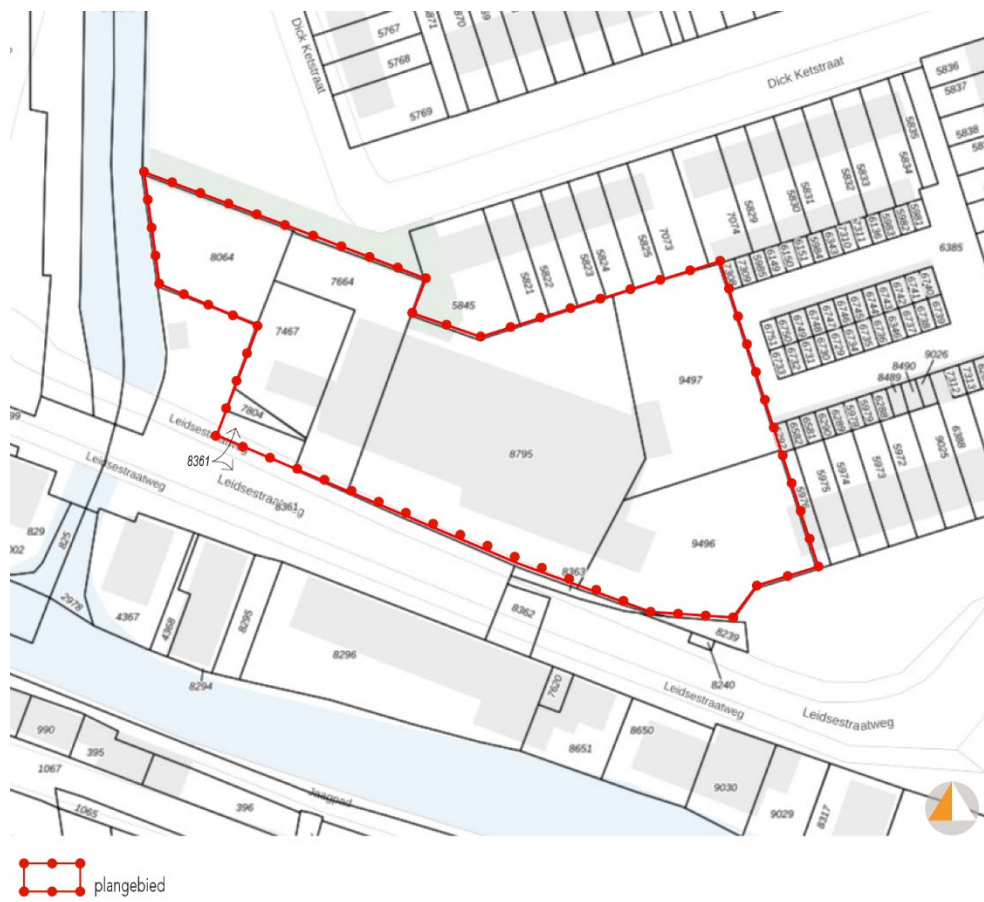
1.2 Ligging en begrenzing

In figuur 1 is de topografische ligging van het plangebied van voorliggend TAM-omgevingsplan weergegeven.



Figuur 1: topografische situatie

Figuur 2 toont de kadastrale begrenzing van voorliggend TAM-omgevingsplan.



Figuur 2: kadastrale situatie

Het plangebied omvat de percelen kadastraal bekend Woerden, sectie B, nummers 7467, 7664, 7804, 8064, 8361 (gedeeltelijk), 8795, 9496 en 9497. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 6.000 m².

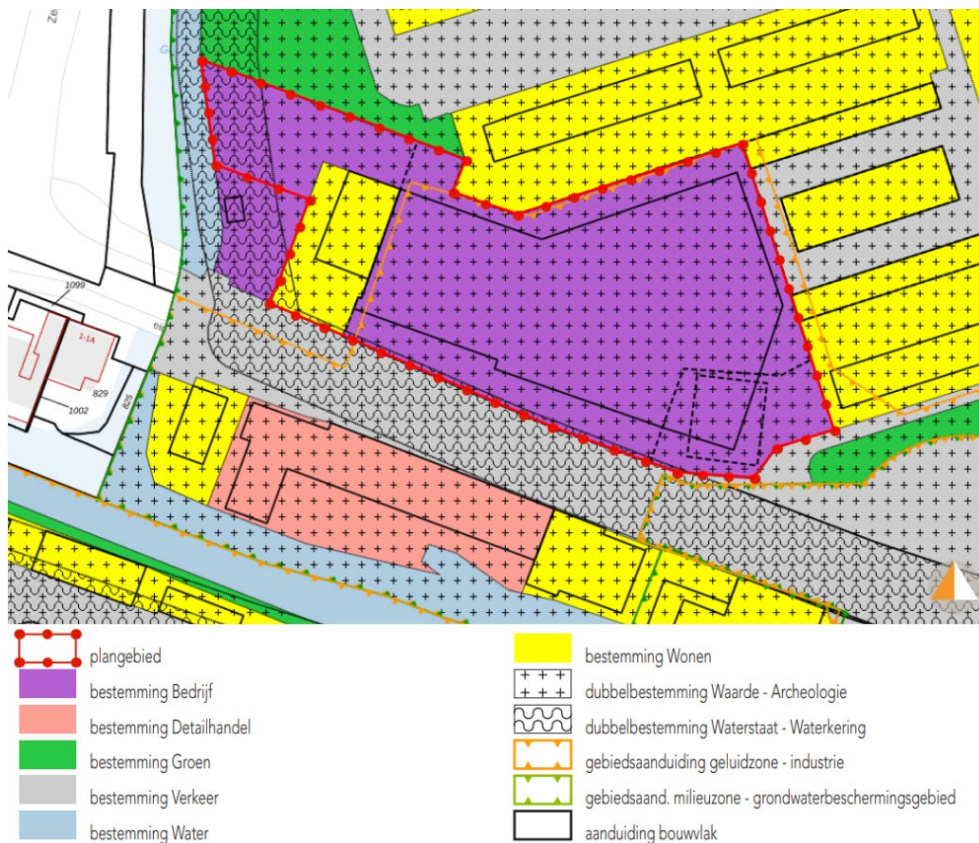
1.3 Geldend omgevingsplan

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle geldende bestemmingsplannen tezamen onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Woerden. Gemakshalve wordt hierna verwezen naar de relevante bestemmingsplannen (als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan), te weten:

- “Schilderskwartier”, vastgesteld door de gemeenteraad op 18 februari 2010;
- “Parapluherziening Parkeernormen Woerden”, vastgesteld door de gemeenteraad op 24 mei 2017.
- “Parapluplan Woerden 2 (archeologie)”, vastgesteld door de gemeenteraad op 10 oktober 2024.

1.3.1 Bestemmingsplan “Schilderskwartier”

Figuur 3 geeft een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan “Schilderskwartier”. Het plangebied is aangeduid.



Figuur 3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Schilderskwartier"

Bestemmingen

Een groot deel van het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf'. Op het westelijke deel is een garagebedrijf toegestaan en op het oostelijk deel een tankstation met LPG-verkooppunt. Gebouwen moeten gerealiseerd worden binnen het bouwvlak. De bouw- en goothoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande hoogte, die ter plaatse geschat wordt op 6,5 meter.

Het bestaande woonperceel heeft de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak. Ter plaatse is uitsluitend de bestaande woning toegestaan.

Dubbelbestemmingen

Ter plaatse van het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' ter bescherming van de mogelijk in het gebied voorkomende archeologische waarden. Deze dubbelbestemming is inmiddels vervangen door het bestemmingsplan "Parapluplan Woerden 2 (archeologie)", zie paragraaf 1.3.3.

Het meest westelijke deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', bedoeld voor het behoud van de waterkering die het beloop van de Leidsestraatweg volgt. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op dit aspect.

Gebiedsaanduidingen

Een groot deel van het plangebied heeft de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'. In deze zone worden beperkingen gesteld aan het realiseren van nieuwe geluidgevoelige functies. Paragraaf 5.4.2 bevat een nadere beschrijving van het aspect industrielawaai.

Tot slot heeft het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. De bij deze aanduiding behorende regels verklaren de Provinciale Milieuverordening Utrecht van toepassing. Op dit aspect wordt ook in paragraaf 5.3 nader ingegaan.

1.3.2 Bestemmingsplan "Parapluherziening Parkeernormen Woerden"

Dit bestemmingsplan, dat van kracht is op het gehele grondgebied van de gemeente Woerden, verklaart de "Nota parkeernormen gemeente Woerden" van toepassing. Deze planregels zijn in de planregels van voorliggend TAM-omgevingsplan overgenomen. In paragraaf 3.3 wordt het planvoornemen getoetst aan de parkeernormen.

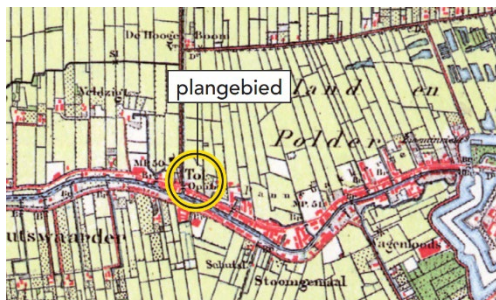
1.3.3 Bestemmingsplan "Parapluplan Woerden 2 (archeologie)"

Het Parapluplan Woerden 2 (archeologie) bevat regels ter bescherming van archeologische waarden voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Het plangebied ligt binnen vier dubbelbestemmingen: 'Waarde – Archeologie 2', '– 3', '– 4' en '– 5'. In paragraaf 5.5.3 wordt het planvoornemen getoetst aan het aspect archeologie.

2. Gebiedsanalyse

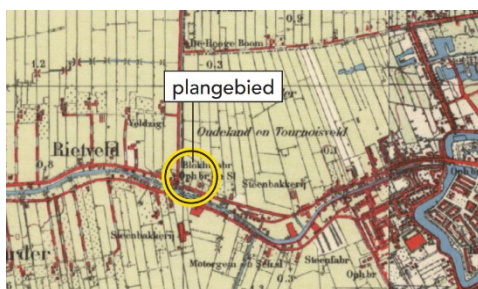
In dit hoofdstuk worden de kenmerken van het plangebied geanalyseerd.

2.1 Historische ontwikkeling



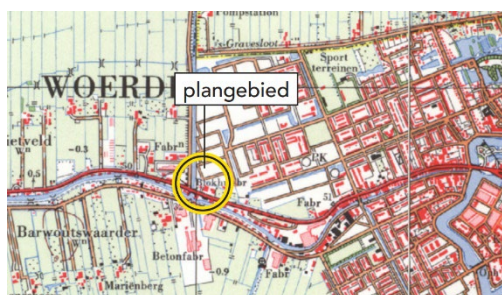
Figuur 4: situatie omstreeks 1900

Het plangebied ligt in een zone die al relatief lang bebouwd is. In de tweede helft van de 19e eeuw ontstaat ten westen van de vesting Woerden – langs de Oude Rijn en de parallel daaraan gelegen weg (thans Leidsestraatweg) – een band van intensieve bedrijfsbebouwing, die met name gericht is op de dakpan- en baksteenindustrie. Deze band van relatief grootschalige bebouwing ligt vrij in het landschap. Op de topografische kaart uit 1900 is te zien dat het plangebied deel uitmaakt van deze bebouwingszone.



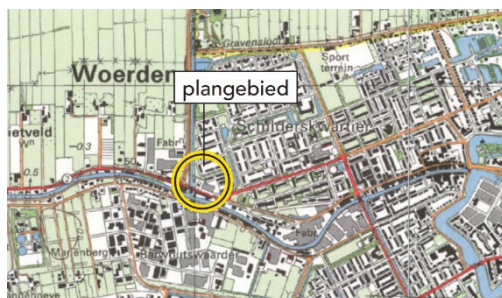
Figuur 5: situatie omstreeks 1950

Hoewel in de eerste helft van de 20e eeuw het aantal steenfabrieken afneemt, blijft aan beide zijden van de Oude Rijn een zone van bedrijvigheid aanwezig.



Figuur 6: situatie omstreeks 1970

Vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw vinden diverse planmatige uitbreidingen van Woerden plaats. In de jaren '70 wordt het Schilderskwartier ten noorden van het plangebied gerealiseerd.

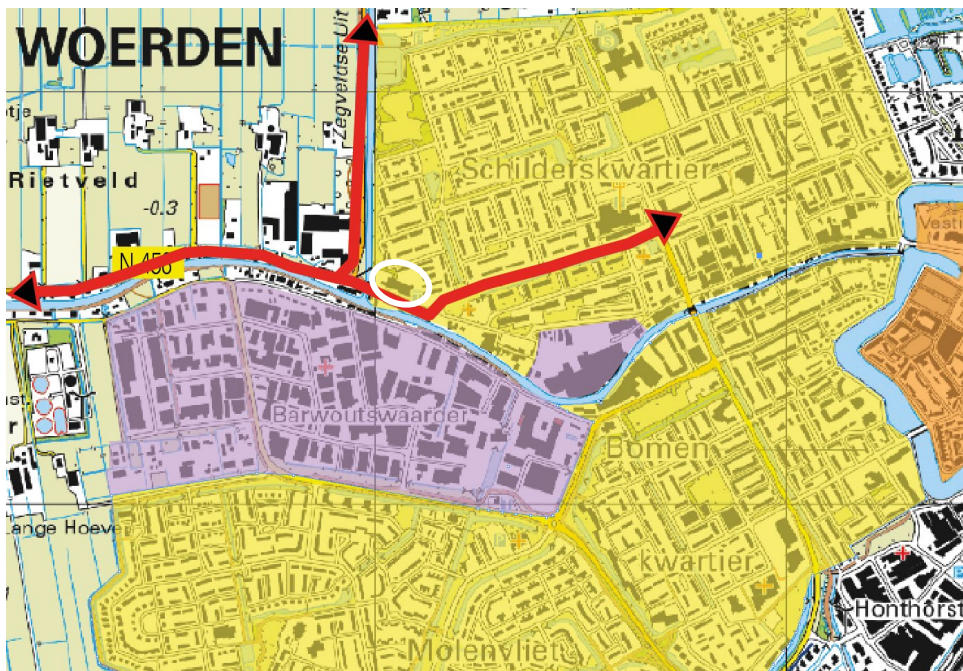


Figuur 7: situatie omstreeks 1990

En als in de jaren '90 het bedrijventerrein Barwoutswaarder ten zuiden van de Oude Rijn wordt ontwikkeld, is het plangebied volledig onderdeel geworden van het bebouwde gebied van Woerden.

2.2 Het plangebied in relatie tot de wijdere omgeving

Figuur 8 geeft de bestaande situatie van de wijdere omgeving van het plangebied weer.



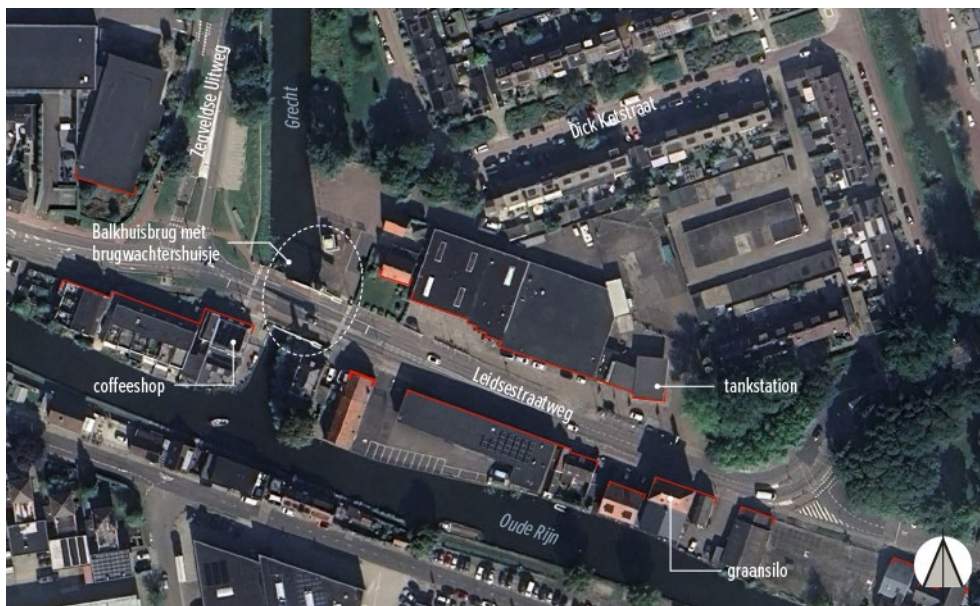
Figuur 8: wijdere omgeving

Het plangebied is onderdeel van het bebouwingslint langs de Oude Rijn en ligt aan de rand van de bebouwde kom. Ten noorden van het plangebied ligt de woonwijk Schilderskwartier met grondgebonden woningen. Ten zuiden van de Oude Rijn ligt het geluidgezoneerde bedrijventerrein Barwoutswaarder.

De Leidsestraatweg is onderdeel van de provinciale weg N458 en het systeem van gebiedsontsluitingswegen in Woerden. De ontsluiting is daarmee goed. De afstand tot de binnenstad van Woerden bedraagt ongeveer twee kilometer.

2.3 Directe omgeving en plangebied

Figuur 9 geeft het plangebied in zijn directe omgeving weer.



Figuur 9: directe omgeving

Bebouwing

Zoals al aangegeven is het plangebied onderdeel van het bebouwingslint langs de Oude Rijn en Leidsestraatweg. De bebouwing aan het zuiden van de Leidsestraatweg vormt een dichte wand. De bebouwing aan de noordzijde van de straat bestaat uit grote lossere bebouwing.

Het bebouwingslint bestaat uit gevarieerde bebouwing uit verschillende tijdperioden en van diverse omvang. De bouwhoogten bestaan overwegend uit één of twee bouwlagen met of zonder kap. De bebouwing oriënteert zich overwegend naar de Leidsestraatweg met voorgevels, etalages en entrees. De bebouwing staat relatief dicht op de rijbaan.

De oude graansilo aan de zuidzijde van de Leidsestraatweg vormt in massaopbouw een verbijzondering in het lint met een karakteristieke gevel-indeling en een onderscheidende bouwhoogte.



Figuur 10: de oude graansilo



Figuur 11: foto's directe omgeving

De Balkhuisbrug en het brugwachtershuisje vormen architectonisch waardevolle verbijzonderingen in de omgeving van het plangebied. Het zijn waardevolle herkenningspunten. Aan de noordzijde vormt het bedrijfspand op de hoek van de Zegveldse Uitweg en Rietveld een verbijzondering in groene uitstraling en verticale geleiding.

De grondgebonden woningen in het Schilderskwartier direct ten noorden van het plangebied bestaan uit twee bouwlagen en zijn voorzien van een zadeldak.



Figuur 12: foto bestaande bebouwing binnen het plangebied

Het plangebied vormt samen met de omliggende bebouwing, de Grecht, de brug en het brugwachtershuisje, de westelijke entree van Woerden. Door de verouderde stedenbouwkundige opzet de vervallen indruk en het rommelige straatbeeld van het plangebied, draagt het plangebied nu niet bij aan een fraaie entree voor Woerden. Het gebouw van een voormalig garagebedrijf wordt tegenwoordig niet meer als zodanig gebruikt en leent zich voor een herontwikkeling. De bestaande bebouwing bezit stedenbouwkundig geen waardevolle elementen die behouden moeten blijven of terug zouden moeten komen in het nieuwe plan.

Functies

De aanwezige functies rondom het plangebied zijn gemengd: kleinschalige bedrijven, detailhandel (o.a. een coffeeshop) en woningen wisselen elkaar af. De oude graansilo is herbestemd voor wonen.

Binnen het plangebied staan een bedrijfsgebouw, een vrijstaande woning en een tankstation.

Groen en water

De Leidsestraatweg heeft ter hoogte van het plangebied een stenig en rommelig karakter. Rondom de aansluiting met de Rembrandtlaan – op enige afstand van het plangebied – is wel ruim groen aanwezig



met velden met volwassen bomen. Ook aan de noordwestzijde van het plangebied ligt een veld met bomen. Langs de Dick Ketstraat staan bomenrijen aan weerszijden van de rijbaan.

Vanuit het plangebied is er direct zicht op de waterloop de Grecht en de ophaalbrug, maar geen direct contact. Het water van de Oude Rijn is vanuit het plangebied niet zichtbaar vanwege de afschermende bebouwing aan de zuidzijde van de Leidsestraatweg.

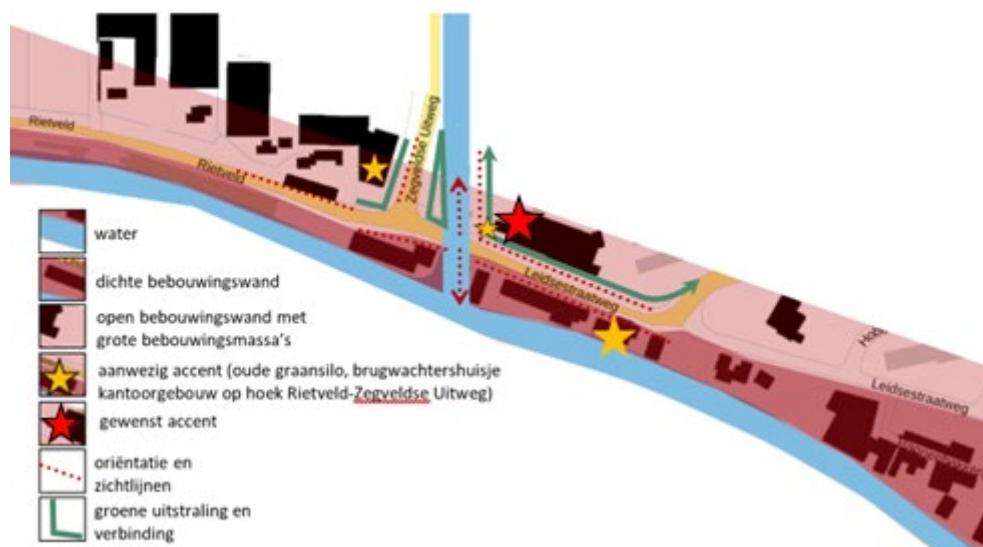
Vrijwel het gehele plangebied, met uitzondering van de tuin van de bestaande woning is verhard. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

3. Planvoornemen

3.1 Bebouwingsstructuur

Zoals is beschreven in paragraaf 2.1 is het plangebied onderdeel van een zone langs de Oude Rijn en Leidsestraatweg, die van oudsher bestaat uit grootschalige bebouwing, maar momenteel een wat rommelige aanblik geeft. Het vervangen van de oude bedrijfspanden kunnen het plangebied en de entree van Woerden een kwaliteitsimpuls geven. Het voornemen van de initiatiefnemer om de bestaande bebouwing binnen het plangebied te slopen en de locatie te herontwikkelen tot een woon- en woonzorglocatie is daarom vanuit stedenbouwkundig oogpunt welkom.

Figuur 13 geeft de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de bebouwingsstructuur weer.



Figuur 13: stedenbouwkundige uitgangspunten bebouwingsstructuur

Stedenbouwkundig gezien is het passend bebouwing van een ruime omvang terug te plaatsen om aan te sluiten bij de korrelgrootte van de bebouwingsstructuur (grotere massa's) aan het lint. Zorgvuldig vormgegeven bebouwing binnen het plangebied kan samen met Blokhuisbrug en brugwachtershuisje een

verfraaiing van de entree van Woerden met de Grecht vormen. De bebouwing in het plangebied zal zowel georiënteerd worden op de Leidsestraatweg als op de Grecht.

Een verbijzondering ter plaatse van het plangebied draagt bij aan een accentuering van het kruispunt en de entree van Woerden vanuit het westen. Dit accent zal worden vormgegeven door een hogere bebouwingsmassa.

3.2 Bouwplan

3.2.1 Situering en massaopbouw

Situering

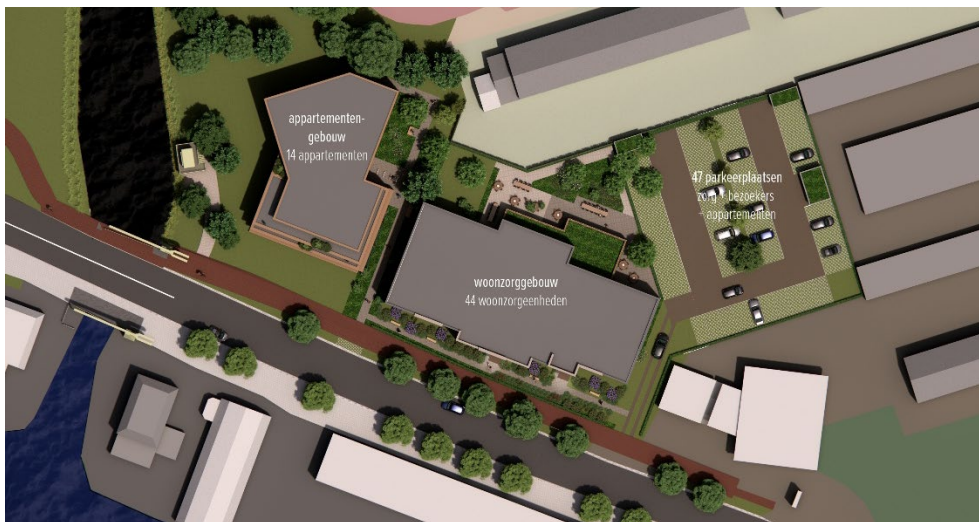
Bij de situering van de nieuwe gebouwen zijn er enkele aandachtspunten. De milieufstand van het tankstation moet gerespecteerd worden. Door de nieuwe bebouwing op iets grotere afstand tot de Leidsestraatweg te plaatsen dan de bestaande bebouwing, ontstaat wat meer 'lucht' en zal de geluidbelasting op de gevel als gevolg van het verkeer lager zijn. Een belangrijk aspect voor zowel de huidige bewoners aan de Dick Ketstraat, als de nieuwe bewoners die in het plangebied gaan wonen is het behoud van privacy en leefkwaliteit. Een grotere afstand van de nieuwe gebouwen tot de woningen aan de Dick Ketstraat dan de afstand van het bestaande gebouw draagt hieraan bij. Waar momenteel sprake is van 10,2 meter, zal straks sprake zijn van minimaal 13,2 meter gemeten vanuit het appartementengebouw, 17,7 meter vanuit de erker van het woonzorggebouw en 19,0 meter vanuit de hoofdmassa van het hoofdgebouw. Deze afstanden zijn geborgd in planregels en verbeelding.

Het terrein heeft één entree voor het autoverkeer vanaf de Leidsestraatweg, aan de oostzijde van het oostelijke gebouw. Via deze entree is het parkeerterrein bereikbaar.

Massaopbouw

Het ontwerp bestaat uit twee stedenbouwkundige massa's. De westelijke massa heeft vier bouwlagen en vormt daarmee het gewenste stedenbouwkundige accent om de entree van Woerden duidelijker vorm te geven en een mooie reactie op de oude graansilo te vormen. Het bebouwd oppervlak van deze massa bedraagt ongeveer 600 m². De oostelijke massa heeft een bebouwd oppervlak van ongeveer 960 m² en heeft een bouwhoogte van drie bouwlagen.

Figuur 14 geeft de situering van het bouwplan en de globale inrichting van het perceel weer. Figuur 15 laat een aanzicht zien van de beoogde ontwikkeling.



Figuur 14: situering bouwplan en inrichting perceel



Figuur 15: aanzicht nieuwe gebouwen vanaf de Leidsestraatweg

3.2.2 Bezonningsstudie

Voor het planvoornemen is een bezonningsstudie uitgevoerd, zie bijlage 1 . Daaruit blijkt dat het planvoornemen voldoet aan de meest strenge normen van onderzoeksinstituut TNO.

3.2.3 Beeldkwaliteit

Voor deze transformatie aan de Leidsestraatweg is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld door de gemeenteraad (zie bijlage van de regels). Dit beeldkwaliteitsplan legt de gewenste ruimtelijke en visuele kwaliteit vast. Het vormt een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw en geeft richtlijnen voor de vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte. De initiatiefnemer

zorgt ervoor dat het plan voor de transformatie past binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt gekoppeld aan het omgevingsplan. Op die manier krijgt het een formele status en kan het worden gebruikt als toetsingskader bij de vergunningverlening. Deze toets gebeurt door de Commissie Omgevingskwaliteit en Erfgoed Woerden (COEW) bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning.

Samengevat bevat het beeldkwaliteitsplan de volgende criteria (voor een volledig overzicht wordt verwezen naar de bijlage bij de planregels), waarbij in cursieve tekst is aangegeven op welke wijze ruimtelijk relevante onderdelen in voorliggende TAM-omgevingsplan zijn verwerkt:

- Groene inpassing
 - Het appartementengebouw staat ‘met zijn voeten’ in de (doorgetrokken) groenstructuur langs de Grecht.
Het TAM-omgevingsplan bevat de functie ‘Groen’ in de zone langs de Grecht.
 - Het woonzorggebouw sluit aan bij het historisch lint Leidsestraatweg, met bomen langs de weg en een voor- en achtertuin.
In het TAM-omgevingsplan is langs de Leidsestraatweg de functie ‘Tuin’ opgenomen.
- Stedenbouwkundige inpassing
 - De appartementen en woonzorgvoorziening worden in afzonderlijke gebouwen gerealiseerd.
Het TAM-omgevingsplan bevat twee bouwvlakken op enige afstand van elkaar.
 - Er is sprake van een verspringing van de voorgevels.
De bouwvlakken hebben een verspringende rooilijn.
- Verkeer en parkeren
 - Gezamenlijk parkeerterrein voor appartementen en woonzorgvoorziening, met huidige aansluiting op Leidsestraatweg.
Het TAM-omgevingsplan bevat de functie-aanduidingen voor parkeerterrein en ontsluiting, zodat de locaties hiervan zijn vastgelegd.
 - Klimaatadaptieve inrichting is gewenst.
Het Convenant Toekomstbestendig Bouwen bevat hiervoor de kaders.
- Architectuur
 - Het appartementengebouw heeft een horizontaal gerichte structuur.
 - Het woonzorggebouw heeft een verticaal gerichte structuur, met geledingen in de voorgevel.
Deze onderwerpen worden niet geregeld in een TAM-omgevingsplan.

3.2.4 Programma

Het bouwplan bestaat uit twee gebouwen. Het westelijke gebouw bevat veertien appartementen in segment dure koop¹. Op de begane grond worden ook de centrale voorzieningen aangebracht, zoals opgang en bergingen. De appartementen zijn gericht op de Leidsestraatweg en de Grecht en beschikken over een buitenruimte in de vorm van een inpandig balkon.

De appartementen zullen levensloopbestendig worden vormgegeven, met onder meer:

- het bereikbaar maken van de verdiepingen met een lift;
- gelijkvloerse woningen;
- brede deuren en ruime kamers.

Het oostelijke gebouw wordt ingericht voor een woonzorgvoorziening voor personen met dementie, die een 24-uurs zorgvraag hebben. De voorziening omvat twee woongroepen met gezamenlijk maximaal 44 woonzorgeenheden verdeeld over twee woongroepen. De woonzorgeenheden zijn te omschrijven als studio's van diverse afmetingen, die voornamelijk ingericht zijn als eenpersoonswoningen. Drie zorgeenheden worden ingericht voor twee personen. In totaal biedt de woonzorgvoorziening plaats aan 47 zorgbehoevenden. Afhankelijk van de behoeften en wensen van de bewoners vindt het dagelijks leven plaats in de eigen studio of in de gezamenlijke woonkamers en de omsloten tuin. In de voorziening is 24 uur per dag zorgpersoneel aanwezig.

Het bestaande tankstation op het oostelijke deel van het plangebied blijft behouden. Hoewel het geldende bestemmingsplan de verkoop van LPG toestaat, gebeurt dit niet meer. In voorliggende omgevingsplanwijziging wordt de verkoop van LPG uitgesloten.

¹ Het gemeentelijke Woonprogramma 2025-2029 'Woerden woon goed!' bevat de volgende segmentering:

- | | |
|---------------------------|--------------------------------|
| • Sociale koopwoningen | tot € 305.000 v.o.n. |
| • Betaalbare koopwoningen | € 305.000 tot € 405.000 v.o.n. |
| • Middeldure koopwoningen | € 405.000 tot € 505.000 v.o.n. |
| • Dure koopwoningen | vanaf € 505.000 v.o.n. |

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie zijn de kengetallen uit de CROW-publicatie “Parkeerkencijfers 2024” gehanteerd. Specifiek gelden de gemiddelde kencijfers voor ‘matig stedelijk’ en ‘rest bebouwde kom’. Tabel 1 bevat de berekening van de verkeersgeneratie.

Type woning	Aantal	Gemiddeld kencijfer (mvt/woning/etmaal)	Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)
Woonzorgvoorziening (serviceflat)	44	2,5	110
Appartementen, koop, > 100 m ² bvo	14	7,1	99
Totaal			209

Tabel 1: verkeersgeneratie planvoornemen

Het planvoornemen leidt tot een toename van gemiddeld 209 verkeersbewegingen per etmaal.

Het veranderen van verkeersbewegingen als gevolg van het vervallen van het verkooppunt LPG is onbekend en daarom buiten beschouwing gelaten.

3.3.2 Ontsluiting

Het gebouw is georiënteerd op de Leidsestraatweg, waar ook de hoofdentrees gesitueerd zijn. Het terrein zal uitsluitend vanaf de Leidsestraatweg ontsloten worden voor het autoverkeer. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de bestaand, meest oostelijk inrit. De westelijke inrit voor het autoverkeer zal nog uitsluitend gebruikt worden voor het langzaam verkeer, ophalen afval en hulpdiensten. Een eventuele aanpassing van de inrit omwille van de verkeersveiligheid zullen gemeente en initiatiefnemer in samenspraak uitvoeren.

Verbreiding fietspad

De gemeente Woerden heeft in overweging het fietspad aan de noordzijde van de Leidsestraatweg aan te passen naar een dubbel fietspad. Dat vraagt meer ruimte. Hiermee is met de situering van de nieuwe bouwmassa's rekening gehouden.

3.3.3 Parkeren personenauto's

Voor een goed functioneren van het planvoornemen en het voorkomen van overlast voor de omgeving moet het planvoornemen voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor personenauto's. Het gemeentelijke parkeerbeleid is opgenomen in de 'Nota parkeernormen 2022'. Goudappel uit Deventer heeft een parkeeronderzoek uitgevoerd: rapport "Parkeren Leidsestraatweg Woerden" (21 juli 2025). Het rapport is als bijlage 2 bijgevoegd.

Uit het parkeeronderzoek volgt dat er minimaal 47 parkeerplaatsen nodig zijn, inclusief bezoekersparkeren. Het planvoornemen voorziet in 47 parkeerplaatsen. Daarmee voldoet het planvoornemen aan de normen voor het parkeren van personenauto's.

3.3.4 Fietsparkeren

In de gemeentelijke 'Nota parkeernormen 2022' zijn ook normen opgenomen voor het fietsparkeren.

Het in bijlage 2 opgenomen rapport gaat ook in op het fietsparkeren. Daaruit volgt dat er 62 fietsparkeerplaatsen nodig zijn.

In deze parkeerplaatsen wordt voorzien door het realiseren van een fietsenberging bij de woonzorgvoorziening. Daarnaast krijgt elk appartement een eigen berging waarin ook ruimte zal zijn voor twee fietsen. Tot slot worden nabij de entree van het appartementengebouw fietsnietjes aangebracht. Het planvoornemen voldoet daarmee aan de fietsparkeernorm.

3.4 Groen

Het plangebied is momenteel nagenoeg volledig bebouwd en verhard. Er is alleen erfbeplanting in de vorm van heesters aanwezig in de voortuin bij de bestaande woning. Dit groen wordt verwijderd.

Het vergroenen van het plangebied levert een bijdrage aan een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving. Het doortrekken van de groenzone vanaf de Rembrandtlaan, langs de voorzijde van het nieuwe gebouw en langs de Grecht, zal zorgen voor een groene buffer en een aangename omgeving voor de nieuwe ontwikkeling. De zijden aan de Grecht en de Leidsestraatweg behouden wel het open karakter

en zicht op de omgeving. Ter plaatse van de beschermingszone langs de dijk zal de begroeiing bestaan uit grassen.

Tussen het tankstation en de nieuwbouw zal een groene afscheiding geplaatst worden. Aan de luwe noordzijde ontstaat een omsloten tuin die door de maatschappelijke voorziening gebruikt kan worden.

3.5 Waterparagraaf

Het plangebied behoort tot het beheergebied van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.

Het aspect water vraagt steeds meer de aandacht. We hebben behoefte aan een schoon en voldoende water – niet te veel en niet te weinig – én we willen een veilige leefomgeving. De verandering van het klimaat vormt daarbij een extra uitdaging. Ruimtelijke ontwikkelingen hebben vaak invloed op de waterhuishouding. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

3.5.1 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied grenst echter wel aan de Grecht, die als primair oppervlaktewater wordt gezien.

3.5.2 Hemelwater

Afname verhard oppervlak

Het plangebied is momenteel nagenoeg bebouwd/verhard. Het planvoornemen leidt per saldo tot een afname van het bebouwde en verharde oppervlak. Omdat alle bestaande bebouwing en verharding verdwijnt, kan de verwerking van het hemelwater in zijn geheel opnieuw worden beoordeeld.

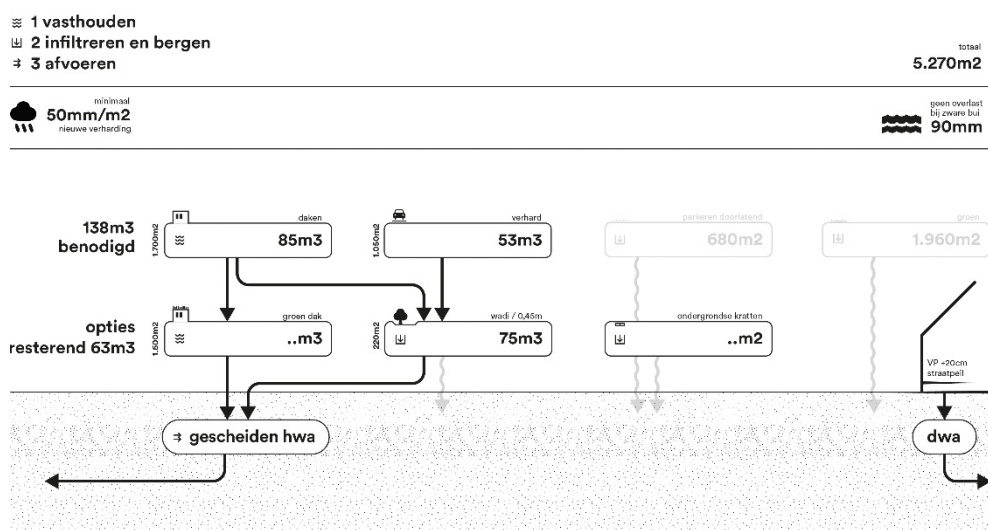
Verwerking hemelwater

In de bestaande situatie wordt al het hemelwater vanaf de daken en verharde oppervlakten op het gemengde riool geloosd. De volledige nieuwbouw maakt het mogelijk dit duurzamer in te richten. Omdat ter plaatse geen gescheiden rioolstelsel aanwezig is, wordt het hemelwater zoveel mogelijk verwerkt door:

- 1 het water vast te houden;
- 2 het hemelwater te infiltreren en bergen;

3 afvoeren.

Figuur 16 heeft het principe van de verwerking van het hemelwater weer.



Figuur 16: schema verwerking hemelwater

Ter voorkoming van mogelijke verontreiniging wordt een bodempassage toegepast als extra zuiveringsstap. Verder adviseert het hoogheemradschap om geen uitlogende materialen te gebruiken bij de bouw.

3.5.3 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Leidsestraatweg geloosd worden.

3.6 Toekomstbestendig bouwen

Voor de ontwikkeling van het planvoornemen staat toekomstbestendig bouwen centraal. Met aandacht voor energie, circulariteit, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en een gezonde leefomgeving worden bewuste keuzes gemaakt die bijdragen aan comfort, duurzaamheid en kwaliteit.

Hierna is per thema toegelicht welke maatregelen zijn getroffen en welke scores daarmee binnen het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw worden behaald.

3.6.1 Energie

Voor zowel het woonzorggebouw als de appartementen is een installatieconcept gekozen met lucht/water-warmtepompen voor de warmte- en koude-opwekking, gecombineerd met een ventilatiesysteem met warmteterugwinning en CO₂-gestuurde regeling. Het installatieconcept is zo uitgelegd dat er maximaal dakvlak beschikbaar is voor zonnepanelen. Op de projectlocatie is een bodemsysteem niet mogelijk in verband met een verbodsgebied voor drinkwaterbescherming. Daarom is er gekozen voor lucht/water-warmtepompen op het dak van de gebouwen.

De compacte woningopzet, RC-waarden, triple beglazing in het woonzorggebouw en korte leidinglengtes minimaliseren warmte- en koudeverliezen. Om oververhitting te voorkomen denken we aan gebouwkoeling, screens en beschaduwing door de terugliggende raampartijen, afhankelijk van wat benodigd is. Daarnaast draagt de begroeiing bij aan zowel de belevingswaarde als het creëren van extra schaduw.

Met deze keuzes wordt binnen het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw 1.8 op het thema Energie de score Zilver behaald voor zowel BENG 1 $\leq$ 61,8. Vanwege beperkt dakoppervlak is voor BENG 3 uitgegaan van bouwbesluit.

3.6.2 Circulariteit

Bij het ontwerp en de bouw ligt de focus op het toepassen van circulaire en biobased materialen, gecombineerd met losmaakbare constructies. Hoogwaardige, duurzame materialen zoals duurzaam beton, isolatie, beglazing en houten kozijnen vormen de basis. De gevelsteen is samengesteld uit 40% vertrouwde klei en 60% geüpicyclede reststromen, en is daarmee volledig circulair.

Al het hout is afkomstig uit duurzaam beheerde bossen en voorzien van het FSC-keurmerk of is herwonnen uit andere gebouwen en bouwwerken. We gaan graag in gesprek over de mogelijkheden voor het hergebruik van materialen uit de nog te demonteren gebouwen.

Bolton werkt met BCI-gebouw, waarmee wij niet alleen MPG-berekeningen verzorgen, maar ook automatisch een materiaalpaspoort genereren. Dit paspoort geeft inzicht in de herkomst, samenstelling

en circulariteitswaarde van toegepaste materialen, en biedt waardevolle informatie voor toekomstig beheer, onderhoud en hergebruik. Deze manier van werken en de bewuste materiaalkeuzes zorgen voor een sterke balans tussen duurzaamheid, kwaliteit en milieu-impact.

Binnen het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw 1.8 levert dit op het thema Circulariteit de score Brons voor $MPG \leq 0,75$

3.6.3 Duurzame mobiliteit

Het verminderen van CO₂-uitstoot staat centraal binnen het thema duurzame mobiliteit. Dit realiseren we door het beperken van het aantal reiskilometers, het stimuleren van duurzame vervoersvormen en de overstap naar elektrisch personenvervoer. Het plangebied is goed bereikbaar met openbaar vervoer en biedt op loop- en fietsafstand OV-haltes en een stallingsruimte voor fietsen. Alle parkeervakken bij de woongebouwen zijn voorbereid op elektrisch rijden door de aanleg van loze leidingen voor toekomstige laadpunten.

Binnen het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw 1.8 wordt op het thema Duurzame mobiliteit de score Brons behaald voor openbaar vervoer en Zilver voor automobilititeit.

3.6.4 Klimaatadaptatie

Het planvoornemen en de omgeving zijn zo ontworpen dat ze bestand zijn tegen wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen. Waterberging en het vasthouden van regenwater spelen hierbij een belangrijke rol. Neerslag wordt bovengronds afgevoerd naar watergangen of laagtes in het plangebied, waar het tijdelijk kan worden geborgen. De ontwikkeling is waterneutraal en voorkomt extra aan- en afvoer van water; hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en hergebruikt.

Hittestress wordt beperkt door een groene inrichting van het plangebied, met minimaal 40% schaduwrijke verblijfsplekken en koele openbare plekken binnen loopafstand. Ook worden horizontale en verticale oppervlakten warmtewerend of verkoelend ingericht, zonder negatieve invloed op de omgeving.

De natuurlijke draagkracht van de bodem en grondwaterstanden sturen de inrichting, waardoor schade door bodemdaling en langdurige droogte wordt beheerst. Vitale en kwetsbare functies blijven

functioneren onder extreme klimaatomstandigheden, en maatregelen zorgen ervoor dat bewoners veilig kunnen schuilen of evacueren in geval van overstromingen.

Binnen het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw 1.8 wordt op het thema Klimaatadaptatie de score Goud behaald voor alle aspecten binnen dit thema.

3.6.5 Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

De ontwikkeling van het planvoornemen draagt actief bij aan lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Zowel de gebouwen als de omliggende openbare ruimte worden zo ontworpen en ingericht dat ze een groene, levendige omgeving vormen voor mens en natuur. Natuurinclusief bouwen doen we door het integreren van zwaluw- en vleermuiskasten, bloemrijke beplanting en het hanteren van een groennorm. Dit vergroot niet alleen de ecologische waarde, maar draagt ook aantoonbaar bij aan het welzijn van bewoners: een groene omgeving verlaagt stress, verbetert de gezondheid en stimuleert een positieve leefervaring.

Ecologische oplossingen krijgen de voorkeur boven technische maatregelen. Denk hierbij aan natuurlijke waterafvoer, groene gevels en vegetatie die lokale ecosystemen versterkt. Zo ontstaat een hoogwaardige habitat voor gebouwbewonende soorten, zoals vogels en vleermuizen. Daarnaast worden groenblauwe structuren zorgvuldig ingericht, met minimaal 30% boomkroonbedekking en 15% middelhoge vegetatie. Deze gelaagde inrichting biedt voedsel, schuilplekken en verbindingen voor verschillende diersoorten, en vergroot de biodiversiteit op buurtniveau.

Binnen het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw 1.8 wordt op het thema Natuurinclusiviteit en biodiversiteit de score Goud behaald voor Ecologische oplossingen en Hoogwaardige habitats, en minimaal Zilver voor Groenblauwe structuren.

3.6.6 Gezonde leefomgeving

We realiseren gezonde woningen met een prettig binnenklimaat en materialen die vrij zijn van schadelijke stoffen. Het gekozen installatieconcept beperkt hittestress en draagt, samen met slimme maatregelen zoals voldoende schaduw en koele plekken, bij aan een TO_{juli} -score $< 1,2$ en aangename binnentemperaturen, zelfs tijdens warme periodes.



Hoge geluidsisolatie en een ventilatiesysteem met warmteterugwinning en CO₂-gestuurde regeling waarborgen optimale geluids- en luchtkwaliteit in de woning. Biobased materialen versterken het gezonde binnenklimaat dankzij hun natuurlijke vochtregulerende eigenschappen. Rondom de woningen wordt bovendien een groene leefomgeving gecreëerd, die bijdraagt aan biodiversiteit, verkoeling en een prettige beleving.

Alle materialen worden getoetst aan de Banned List of Chemicals (C2C Certified Product Standaard V3.1), om toxiciteit zoveel mogelijk te beperken.

Hiermee wordt binnen het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw 1.8 op het thema Gezonde leefomgeving de score Zilver behaald voor toxiciteit in materialen en Goud voor het voorkomen van temperatuuroverschrijding en de overige aspecten binnen dit thema.

Eis	Score tov convenant 1.8	Score tov convenant 2.0	Ambitie GM Woerden
1: Energie			
✓ 1 BENG 1	Zilver	Zilver	Zilver
- 2 BENG 2	Nvt	Zilver	-
✓ 3 BENG 3	Bouwbesluit	Zilver	Zilver
2: Circulair			
✓ 1 MPG	Brons	Zilver	Zilver
X 2 Herkomst materialen	-	Zilver	-
- 3 Materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot	Nvt	Brons	Brons
- 4 Losmaakbaarheid	Nvt	Brons	-
- 5 Aanvullende indicatoren (HNN)	Nvt	Goud	-
3: Duurzame mobiliteit			
✓ 1 Loop- & fietsen	Brons	Brons	Brons
✓ 2 Openbaarvervoer & Deelmobiliteit	Brons	Brons	Brons
✓ 3 Automobiliteit	Zilver	Zilver	Zilver
4: Klimaatadaptatie			
✓ 1 Wateroverlast	Goud	Goud	Goud
✓ 2 Overstromingsrisico	Goud	Goud	Goud
✓ 3 Droogte	Goud	Goud	Goud
✓ 4 Hitte	Goud	Goud	Goud
✓ 5 Bodemdaling	Goud	Goud	Goud
✓ 6 Drinkwater	Goud	Goud	Goud
5: Natuurinclusiviteit & Biodiversiteit			
- 1 Ecologische oplossingen	Nvt	Goud	-
✓ 2 Hoogwaardige habitats	Goud	Goud	Brons
✓ 3 Groenblauwe structuren	Zilver	Brons	Brons
6: Gezonde leefomgeving			
✓ 1 Toxiciteit in materialen	Zilver	Zilver	Brons
✓ 2 Hitte in de woning (Tojuli)	Goud	Goud	Goud
- 3 Geluidskwaliteit in de woning	Nvt	Goud	-
- 4 Luchtkwaliteit in de woning	Nvt	Goud	-
- 5 Groen om de woning	Nvt	Zilver	-

4. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid van de verschillende overheden.

4.1 Nationaal beleid

Voor het planvoornemen is het volgende nationale ruimtelijk beleid relevant:

- Nationale Omgevingsvisie;
- Nationale woon- en bouwagenda;
- Programma Wonen en zorg voor ouderen;
- Kamerbrief Water en Bodem sturend;
- Nationaal Waterprogramma 2022-2027.

Het planvoornemen wordt aan dit beleid getoetst.

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving.

Daarin is vermeld dat Nederland de komende jaren voor grote opgaven staat: de bouw van één miljoen nieuwe woningen, het opwekken van duurzame energie, het omgaan met klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In de NOVI heeft de Rijksoverheid de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

- A Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving
- B Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit
- C Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties
- D Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving
- E Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften

- F Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem
- G In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit
- H Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving
- I Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten
- J Beperken van klimaatverandering
- K Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur
- L Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen
- M Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie
- N Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit)
- O Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater
- P Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat
- Q Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit
- R Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie
- S Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang
- T Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit
- U Ontwikkelen van een duurzame visserij

Analyse

De meeste nationale belangen hebben direct of indirect invloed op de voorgestane planontwikkeling en daarmee op de inhoud van voorliggend bestemmingsplan. De vaak algemeen geformuleerde belangen zijn gespecificeerd in de verordeningen en beleidsregels van de verschillende (lagere) overheden. Door te voldoen te voldoen aan die verordeningen en beleidsregels, geeft het planvoornemen invulling aan de nationale belangen. Een en ander komt in deze toelichting aan de orde.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2 Nationale woon- en bouwagenda

Er is in Nederland sprake van een enorme schaarste aan woningen, wat heeft geleid tot een wooncrisis. De Nationale woon- en bouwagenda (2022) schetst de doelstellingen en aanpak voor de komende jaren om deze crisis te boven te komen.

Een doel is om te groeien naar het realiseren van 100.000 woningen per jaar, waarbij de opgave in samenhang wordt gezien met onder meer klimaatadaptatie en bereikbaarheid. Een ander doel is ervoor te zorgen dat de woonlasten van mensen beter aansluiten bij hun inkomen. Tot slot is er het doel om voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en ouderen te realiseren.

Analyse

Het planvoornemen voorziet in 14 appartementen in de dure sector. Daarmee geeft het mede invulling aan de woningbouwopgave. Door te bouwen volgens het gemeentelijke Convenant Toekomstbestendig Bouwen geeft het planvoornemen ook invulling aan de klimaatopgaven, waaronder klimaatadaptatie.

Hoewel de appartementen niet bedoeld zijn voor een specifieke aandachtsgroep, doet de woonzorgvoorziening dat wel. De woonzorgvoorziening is gericht op ouderen met dementie.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij de Nationale woon- en bouwagenda.

4.1.3 Programma Wonen en zorg voor ouderen

Het Programma Wonen en zorg voor ouderen vloeit voort uit de Nationale woon- en bouwagenda. Diverse ministeries werken samen om ouderen in een geschikte woning en leefomgeving met plezier te laten wonen. In de periode tot 2030 moeten 290.000 woningen voor ouderen gerealiseerd worden, waaronder 40.000 woonzorgplekken.

Analyse

Het planvoornemen sluit aan bij het nationale programma door de bouw van 44 woonzorgeenheden met een 24-uurs zorg.

Conclusie

Het planvoornemen past in het Programma Wonen en zorg voor ouderen.

4.1.4 Kamerbrief Water en Bodem sturend

Voldoende en schoon water en een gezonde bodem; het is van groot belang voor iedereen in ons land. Het kabinet wil bij de inrichting van Nederland meer rekening houden met water en bodem. In zijn Kamerbrief van 25 november 2022 geeft de Minister van Infrastructuur en Waterstaat uitgangspunten om 'water en bodem sturend' vorm te geven bij ruimtelijke ontwikkelingen, te weten:

- A niet afwentelen op toekomstige generaties, niet naar andere gebieden of functies en niet van privaat naar publiek;
- B meer rekening houden met extremen;
- C in samenhang omgaan met wateroverlast, droogte en de bodem;
- D meerlaagsveiligheid;
- E minder afdekken, minder vergraven, niet verontreinigen;
- F integrale aanpak in de leefomgeving.

Analyse

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke motivering is de bestaande situatie beschreven, waarbij specifiek is ingegaan op het aspect water en bodem als onderdeel van de onderlaag. Hoofdstuk 3 bevat de wijze waarop in het planvoornemen wordt omgegaan met deze aspecten.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de uitgangspunten in de Kamerbrief Water en bodem sturend.

4.1.5 Nationaal beleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterprogramma (NWP) 2022-2027. Het programma geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het planvoornemen een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in Nationale Omgevingsvisie (2022), het Bestuursakkoord Water (2011 en 2018) en de Waterwet (2009).

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie provincie Utrecht;
- Omgevingsverordening provincie Utrecht;
- Programma Wonen en werken
- Bodem- en waterprogramma 2022-2027.

Het planvoornemen wordt aan deze nota's getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

De Omgevingsvisie provincie Utrecht (versie 1 januari 2024) bevat de integrale langetermijnambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht. De omgevingsvisie biedt ruimte voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en zorgt voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving.

Uitwerking beleid in 7 thema's

De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving en voor het mogelijk maken van lokale afwegingen als een veilige en gezonde leefomgeving daarbij gebaat is. Het beleid voor de gezonde en veilige leefomgeving is beschreven in zeven thema's, die in samenhang bekeken moeten worden:

1 Stad en land gezond

Dit thema gaat over milieu, gezondheid, recreatie en toerisme. Provincie Utrecht wil graag voor de woon-, werk-, en leefgebieden bereiken dat deze gezond zijn en uitnodigen tot bewegen. In en rondom steden en dorpen moeten voldoende groene gebieden zijn om te recreëren.

2 Klimaatbestendig en water robuust

Dit thema gaat over een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem, een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en een perspectief voor bodemdalingsgebieden. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er bescherming is tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of de gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte).

3 Duurzame energie

Dit thema gaat over het stimuleren van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie uit wind, zon, bodem en water.

4 Vitale steden en dorpen

Dit thema gaat over ruimte voor wonen en leven en ruimte voor werken en winkelen. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat nieuwe woningen en bedrijven vooral komen op plekken binnen de bebouwde kom. Ook is het belangrijk dat deze plekken goed bereikbaar zijn met trein, bus, tram en fiets.

5 Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar

Dit thema gaat over een goed bereikbare provincie, ontwikkeling bij knooppunten en optimalisatie van netwerken, wegen, openbaar vervoer en fiets. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er nieuwe verbindingen voor openbaar vervoer en (snel)fietspaden komen tussen de woon-, werk-, en leefgebieden. Daarbij moet er beter gebruik gemaakt worden van bestaande wegen.

6 Levend landschap, erfgoed en cultuur

Dit thema gaat over aantrekkelijke landschappen en een toegankelijke cultuur en waardevol erfgoed. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat veel mensen kunnen genieten van de landschappen, waterlinies, forten, kastelen en buitenplaatsen. Ook is belangrijk dat het cultuuraanbod (zoals festivals en musea) meegroeit met het aantal inwoners.

7 Toekomstbestendige natuur en landbouw

Dit thema gaat over een robuuste natuur met hoge biodiversiteit en een duurzame landbouw. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat de natuur wordt beschermd en nieuwe natuurgebieden worden aangelegd die elkaar verbinden. Verder worden boeren geholpen om een omslag te maken naar kringlooplandbouw.

Analyse

Hierna wordt ingegaan op de zeven genoemde thema's.

Ad 1 Doordat het plangebied aan de rand van de kern ligt, zal in het dagelijks leven voor de reguliere woningen goed gebruik gemaakt kunnen worden van de extensieve recreatiemogelijkheden die het aangrenzende buitengebied met de verschillende waterlopen biedt. De bewoners van de woonzorgvoorziening zullen echter vooral in en direct om de voorziening verblijven.

Ad 2 Dit thema komt op meerdere manieren terug in het planvoornemen:

- Hoewel deze locatie al eeuwen bebouwd is geeft dat geen garantie dat het plangebied ook in de toekomst hoog en droog genoeg blijft. Uit de provinciale Handreiking Overstromingsrobuust Inrichten volgt dat het plangebied en zijn wijdere omgeving in een gebied ligt dat bij een overstroming – hier het gevolg van extreem hoog water in de Oude Rijn – langzaam en ondiep zal overstromen. Een dergelijke overstroming kondigt zich vooraf aan. De bewoners van de appartementen hebben voldoende tijd om zich in veiligheid te brengen. De niet-zelfredzame bewoners van de woonzorgvoorziening zullen moeten worden geëvacueerd. Ook hiervoor is voldoende tijd.
 - Het hemelwater wordt deels op het eigen terrein verwerkt en deels opgevoerd naar het oppervlaktewater.
 - De planregels bevatten een bescherming van de nabijgelegen waterkering.
- Ad 3 Het planvoornemen bevat maatregelen die het gebruik van fossiele brandstoffen overbodig maken. In paragraaf 3.6.1 hierop nader ingegaan.
- Ad 4 Het plangebied is onderdeel van de bestaande bebouwde kom van Woerden. Het plangebied is goed bereikbaar met de fiets. De nabijgelegen bushalte wordt uitsluitend door de buurtbus gebruikt, met beperkte dienstverlening. De meer frequent te gebruiken bushalte ligt op ongeveer 8 minuten loopafstand.
- Ad 5 Hoewel het planvoornemen goed op het OV-netwerk is aangesloten, draagt het zelf niet bij aan verbetering van OV-structuren. Het vormt er ook geen belemmering voor.
- Ad 6 Het plangebied is onderdeel van de bebouwde kom en draagt zelf niet bij aan het landschap.
- Ad 7 Het planvoornemen omvat geen ontwikkeling van natuur of landbouw.

Conclusie

Het planvoornemen draagt bij aan de ambities van de Omgevingsvisie provincie Utrecht.

4.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

De Omgevingsverordening provincie Utrecht (versie 1 september 2024) bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde thema's. De voor het planvoornemen relevante regels gaan over verstedelijking en waterhuishouding.

Verstedelijking

Het plangebied is onderdeel van het Stedelijk gebied van Woerden. Volgens artikel 9.17 van de omgevingsverordening zijn woningbouwontwikkelingen binnen het Stedelijk gebied mogelijk, mits:

- A de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
- B de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling.

- Ad A In paragraaf 4.2.3 is een toetsing van het planvoornemen aan het door de Gedeputeerde Staten vastgestelde programma Wonen en werken opgenomen. Het planvoornemen past daarin.
- Ad B De nieuwbouw vindt plaats op een locatie die al enkele eeuwen bebouwd is. De bodem is voldoende belast geweest, waardoor er geen extra bodemdaling zal plaatsvinden. Bovendien leidt het planvoornemen niet tot een verlaging van de grondwaterstand, die tot bodemdaling kan leiden.

Waterhuishouding

Volgens artikel 2.16 van de omgevingsverordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen in overstroombaar gebied rekening gehouden worden met overstromingsrisico's. Zoals in paragraaf 4.2.1 beschreven is er een overstromingsrisico aanwezig, maar wordt die vooraf aangekondigd, waardoor er voldoende tijd is hiernaar te handelen.

Het plangebied ligt binnen een grondwaterbeschermingszone. Volgens artikel 3.7 van de omgevingsverordening mogen binnen een grondwaterbeschermingsgebied geen activiteiten worden toegestaan, die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie. Het planvoornemen omvat woningbouw, die geen bijdrage levert aan het genoemde risico. De planregels bevatten hieromtrent nadere regels.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de Omgevingsverordening provincie Utrecht.

4.2.3 Programma Wonen en werken

Vanwege de druk op de woningmarkt en de noodzaak voor bedrijventerreinen is de provincie Utrecht gestart met 'regionale programmering'. Dit betekent dat er elk jaar een provinciaal programma wonen en werken gemaakt wordt in samenwerking met de gemeenten en regio's om te plannen voor woningbouw en voor bedrijventerreinen. Het eerste Provinciaal programma wonen en werken is op 5

oktober 2021 vastgesteld. Op het moment van schrijven is het meest recente stuk het ontwerp Provinciaal programma wonen en werken 2024-2027 (24 april 2024).

Binnen het programma valt de gemeente Woerden in de regio U10. Het totale programma woningbouw voor deze regio (zoals te lezen valt in tabel 1a van het programma) omvat tot en met 2027, 58.130 woningen.

Analyse

Het planvoornemen omvat het wegnemen van een bedrijfsbestemming, op een min of meer solitaire locatie tegen een woonbuurt aan. Deze ontwikkeling is niet in strijd met het Programma wonen en werken.

Het planvoornemen voorziet voorts in de bouw van veertien appartementen en een woonzorgvoorziening. Het planvoornemen draagt bij aan het programma voor de gemeente Woerden in de periode tot 2027.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan het programma wonen en werken.

4.2.4 Bodem- en waterprogramma 2022-2027

De provincie Utrecht heeft het beleid omtrent water vastgelegd in het Bodem- en waterprogramma 2022-2027. Hierin staat een uitwerking van de ambities voor de bodem en het water uit de provinciale Omgevingsvisie en beschrijft de provincie hoe zij samen met partners wil werken aan de ambities die gesteld zijn in de Omgevingsvisie.

De ambities betreffen: duurzaam gebruik ondergrond, circulair bodem- en waterbeheer, schoon oppervlaktewater, schone bodem- en grondwater, bodem kwaliteit/vruchtbaarheid/aardkundige waarden/ontgroningen, voldoende water, waterveiligheid en energie uit bodem en water.

Uit deze ambities vloeien gebiedsgerichte aanpakken per deellocatie waarvan het onderhevige plangebied valt binnen het gebied 'Stad'. In dit deelgebied spelen de opgaves van wateroverlast, droogte- en hittestress en toenemende drukte in de ondergrond.

4.3 Waterschapsbeleid

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

4.3.1 Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 ‘Stroomopwaarts’

Het waterbeheerprogramma beschrijft de ambities en inzet van het hoogheemraadschap. Daarbij streeft het hoogheemraadschap naar een goed gebalanceerd, ecologisch gezond en robuust watersysteem in een klimaatbestendige regio, voor nu en in de toekomst. Het hoogheemraadschap onderscheidt vijf thema's:

- 1 Gezond water
- 2 Waterrobuust en waterbestendig
- 3 Tegengaan van bodemdaling
- 4 Toekomstbestendig grondwater
- 5 Bevorderen van biodiversiteit

Het planvoornemen heeft slechts indirect een bijdrage aan de uitvoering van de ambities van het hoogheemraadschap. Het planvoornemen wordt daarvoor getoetst aan de waterschapsverordening.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het relevante gemeentelijke beleid is vastgelegd in:

- Omgevingsvisie Woerden;
- Woonprogramma 2025-2029 ‘Woerden woont goed’;
- Lokale Inclusie Agenda: Iedereen doet mee!;
- Verordening afvalwater, hemelwater, grondwater en spoelwater gemeente Woerden 2022

Het planvoornemen wordt hieraan getoetst.

4.4.1 Omgevingsvisie Woerden

Op 9 juni 2022 is de Omgevingsvisie Woerden door de gemeenteraad vastgesteld. Deze Omgevingsvisie Woerden biedt een inhoudelijk, procesmatig en samenhangend kader voor de ontwikkeling van onze ruimte. Het is een strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving van de gemeente Woerden. In de Omgevingsvisie zijn diverse opgaven met een ruimtelijke impact op een



evenwichtige manier afgewogen en samengebracht. Daarmee blijft het voor iedereen in de gemeente Woerden goed leven, wonen, leren, werken en ontspannen.

In de Omgevingsvisie wordt in het kader van wonen de volgende speerpunten gehanteerd: toekomstbestendig, inclusief en gezond. Het zorgen voor voldoende beschikbare, betaalbare én geschikte woningen is een belangrijke opgave van de gemeente Woerden. Naast het aantal woningen, het soort woningen en voldoende voorzieningen in de directe omgeving, dient ook de woonomgeving ruimtelijk aantrekkelijk te zijn en te passen bij de Woerdense identiteit. Dit wordt gestimuleerd door nieuwe initiatieven in stedenbouwkundig opzicht aan te sluiten bij de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en lokale identiteiten van iedere kern.

De doelstellingen op het gebied van wonen in de periode 2023 tot aan 2040 zijn:

- 1 Realiseren van betaalbare, voldoende beschikbare en geschikte woningen voor iedereen. Ruimtelijk en functioneel passend bij de identiteit en waarden van de gemeente Woerden.
- 2 Extra inspanning voor starters, senioren en de middeninkomens.
- 3 Ontwikkelen van gezonde, veilige, duurzame en sociaal-inclusieve woonomgeving.
- 4 Ontwikkelen van klimaatadaptieve woningen.
- 5 Natuurinclusief bouwen.

Analyse

- Ad 1 Het planvoornemen voorziet in de bouw van veertien levensloopbestendige koopappartementen en een woonzorgvoorziening voor personen met een 24-uurs zorgvraag. Het bouwplan moet voldoen aan de criteria die in een beeldkwaliteitplan zijn vastgelegd, waardoor het planvoornemen zal voldoen aan de ruimtelijke identiteit van de plek. Zoals in paragraaf 3.2 verwoord, sluit het plan ook aan bij de functionele identiteit.
- Ad 2 Het planvoornemen omvat een woonzorgvoorziening voor maximaal 47 dementerende ouderen. Hiermee is een extra inspanning gedaan voor senioren. De appartementen zorgen voorts voor doorstroming op de woningmarkt door geschikt te zijn voor senioren die veelal een grotere woning achterlaten. Bovendien passen ze in de plancapaciteit zoals opgenomen in de Omgevingsvisie. De dure koopappartementen zijn niet specifiek bedoeld voor de genoemde doelgroepen. Omdat de

omgevingsvisie dure woningen niet uitsluit, is er geen strijdigheid met de Omgevingsvisie Woerden.

Ad 3 Het planvoornemen draagt bij aan het ontwikkelen van een gezonde, veilige, duurzame en sociaal-inclusieve woonomgeving door een deels leegstaand terrein binnen het stedelijk gebied een nieuwe hoogwaardige functie te geven voor personen met een zorgvraag. Daarnaast wordt het verkooppunt van LPG van het bestaande tankstation en de bijbehorende hindercontour wegbestemd.

Ad 4 Het planvoornemen voldoet aan het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, zie paragraaf 3.6.

Ad 5 In paragraaf 3.6.5 is beschreven op welke wijze natuurinclusief bouwen wordt toegepast.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan het gemeentelijk beleidsdocument Omgevingsvisie Woerden.

4.4.2 Woonprogramma 2025-2029 'Woerden woont goed'

Met het Woonprogramma 2025-2029 'Woerden woont goed' speelt de gemeente in op de huidige druk op de woningmarkt, met een toekomstgerichte aanpak die verder gaat dan alleen het bouwen van meer woningen. In het woonprogramma wordt ingezet op drie thema's die elkaar versterken en met elkaar samenhangen. Hierbij is de focus op meer passende en aantrekkelijke woningen voor ouderen, meer betaalbare en kleinere woningen voor één- en twee-persoonshuishoudens en het optimaal benutten van de bestaande woningvoorraad. Door deze thema's in samenhang met elkaar op te pakken, stimuleren we de doorstroming. Dan kunnen meer huishoudens wonen in een woning die past bij hun levensfase. Dit draagt eraan bij dat iedere kern vitaal en leefbaar blijft. Zo blijft het goed wonen in Woerden.

Analyse

Het woonprogramma bevat een aantal ambities ten aanzien van nieuwbouwprojecten als kwalitatieve aanvulling. Zo wil de gemeente minimaal 300 woningen per jaar realiseren tot 2040, waarbij gericht wordt op levensloopbestendige nieuwbouw.

Het planvoornemen draagt bij aan de woningbouwopgave met 14 levensloopbestendige appartementen en de woonzorgvoorziening met maximaal 44 zorgeenheden.

Daarnaast wil de gemeente geclusterde woonvormen ontwikkelen om iedereen zo lang mogelijk in de eigen kern te laten wonen.

De maximaal 44 zorgeenheden dragen bij aan de gemeentelijke ambitie.

Conclusie

Het planvoornemen past in c.q. is niet in strijd met het Woonprogramma 2025-2029 'Woerden woont goed'.

4.4.3 Lokale Inclusie Agenda: Iedereen doet mee!

Met het doel een samenleving te verkrijgen waarin iedereen mee kan doen, ongeacht culturele achtergrond, gender, seksuele voorkeur, inkomen, talenten en beperkingen, heeft de gemeente de Lokale Inclusie Agenda vastgesteld.

Ten aanzien van zorg en welzijn bevat de Lokale Inclusie Agenda diverse actiepunten die het planvoornemen overstijgen, zoals het inrichten van een platform van zorginstanties, inwoners en gemeente, en het verspreiden van mooie inclusieve voorbeelden.

Het is aan de zorgorganisatie die de exploitatie van de woonzorgvoorziening gaat verzorgen, om inclusie te bevorderen, zodat iedereen zich er thuis kan voelen.

4.4.4 Verordening afvalwater, hemelwater, grondwater en spoelwater gemeente Woerden 2022

De Verordening afvalwater, hemelwater, grondwater en spoelwater gemeente Woerden 2022 bevat regels over het aansluiten van gebouwen op de openbare riolering, de verwerking van hemelwater en installaties voor warmte-koude-opslag.

Analyse

Paragraaf 3.5 van voorliggende ruimtelijke motivering bevat de waterparagraaf, waarin de regels uit de verordening zijn toegepast.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de Verordening afvalwater, hemelwater, grondwater en spoelwater gemeente Woerden 2022.

5. Omgevingstoets

Een planvoornemen moet goed kunnen functioneren in zijn omgeving en een gezonde leefomgeving kunnen vormen voor de toekomstige gebruikers. Dat betekent dat overlast door en op omliggende functies moet worden voorkomen. Bovendien mogen er geen waarden worden aangetast. Dit hoofdstuk bevat een omgevingstoets aan de hand van de nationale instructieregels zoals opgenomen in:

- hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), inzake natuurwaarden;
- hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.1 Natuurwaarden

Relevante wetteksten:

- Hoofdstuk 11 Bal – Activiteiten die de natuur betreffen

Natuurwaarden zijn onderdeel van de fysieke leefomgeving. Het is belangrijk natuurwaarden te beschermen, mede in het kader van het welzijn van de mens. Er is onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

5.1.1 Analyse

Ter toetsing van het planvoornemen aan de natuurwetgeving zijn twee onderzoeken uitgevoerd:

- “Quickscan Natuurwetgeving Leidsestraatweg 132-134 Woerden”, Aeres Milieu, 12 oktober 2022, nr. AM21492 (zie bijlage 3);
- “Aanvullend onderzoek ecologie Leidsestraatweg 132-134 te Woerden”, Blom Ecologie, 29 oktober 2025, nr. 2025-0030 (zie Bijlage 4);
- “Stikstofdepositieonderzoek Leidsestraatweg 132-134 Woerden”, Accent adviseurs, 13 oktober 2025, nr. 24089 (zie bijlage 5 , bijlage 6 en bijlage 7).

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet effecten worden beoordeeld, de ‘externe werking’. Het gaat daarbij enerzijds om verstorende

effecten als geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Nederland en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Verstorende effecten

Uit de genoemde Quicksan Natuurwetgeving volgt dat er geen negatieve effecten op het Natuurnetwerk Nederland te verwachten zijn als gevolg van het planvoornemen. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck', gelegen op circa 6 kilometer afstand van het plangebied.

Stikstofdepositie

Uit het stikstofdepositieonderzoek volgt dat er geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn. In het stikstofdepositieonderzoek is bekeken wat het gevolg is van het planvoornemen in depositie op nabij gelegen Natura 2000-gebied in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase.

Soortenbescherming

Uit de quickscan natuurwetgeving zijn ten aanzien van de soortenbescherming de volgende conclusies te trekken:

- Binnen het plangebied komen mogelijk Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën voor, waarvoor een algemene vrijstelling geldt.
- In de woning en het bijgebouw komen mogelijk huismusnesten voor. Nader onderzoek is noodzakelijk. Indien een nest wordt aangetroffen dan moet ten minste drie maanden voorafgaand aan de sloop, een vervangende nestmogelijkheid worden geboden door middel van het plaatsen van nestkasten. Het slopen van de panden moet vervolgens buiten de broedtijd plaatsvinden.
- In de woning en het bijgebouw broeden mogelijk gierzwaluwen. Nader onderzoek is noodzakelijk. Per gevonden nest moet in de eindsituatie een nieuwe broedplaats worden ingericht. Het slopen van de panden moet vervolgens buiten de broedtijd plaatsvinden.
- Mogelijk worden de woning en het bijgebouw als vleermuizenverblijf gebruikt. Ook hier is nader onderzoek noodzakelijk. De onderzoeker adviseert om spoedig vier vleermuiskasten op te hangen, als gewenningsperiode voor de vleermuizen.

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan is een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit volgt dat het planvoornemen niet leidt tot een schadelijke handeling als bedoeld in het Bal. Er is geen omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig.

Zorgplicht

Te allen tijde geldt de zorgplicht van artikel 11.6 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

5.1.2 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Waarborgen van de veiligheid

Relevante wetteksten:

- § 5.1.2.2 Bkl – Veiligheid rond opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines
- § 5.1.2.3 Bkl – Belemmeringengebied buisleiding gevaarlijke stoffen
- § 5.1.2.4 Bkl – Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik
- § 5.1.2.5 Bkl – Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten
- § 5.1.2.7 Bkl – Veiligheid van infrastructuur rond Seveso-inrichtingen

5.2.1 Opslag, verwerking en vervoer van gevaarlijke stoffen

Opslag, verwerking en vervoer van brand- of explosiegevaarlijke of giftige stoffen kunnen effect hebben op de veiligheid van personen in de omgeving van die activiteit. Zeker wanneer er zich een ongeval met die stoffen voordoet. De veiligheid wordt gewaarborgd door uit te sluiten dat een planvoornemen leidt tot een onaanvaardbare risicotoename met dodelijke afloop voor personen die geen directe relatie hebben met de genoemde opslag, verwerking of vervoer.

Kernbegrippen

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit.

Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van 10^{-6} /jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties gerealiseerd worden. De risicocontour van 10^{-6} /jaar geldt in beginsel ook voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit.

Het groepsrisico wordt bepaald binnen de aandachtsgebieden brand, explosie en gifwolk, en geldt voor zeer kwetsbare, kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen en locaties. Voor ontwikkelingen binnen een aandachtsgebied geldt de waarborgingsplicht:

- maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties; of
- dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt is.

Analyse

Figuur 17 bevat een uitsnede van de Risicokaart Nederland.



Figuur 17: uitsnede Risicokaart Nederland

Het plangebied ligt buiten brand-, explosie en gifwolkaandachtsgebieden. Er is geen nadere beoordeling van het aspect groepsrisico nodig. Opgemerkt wordt dat de aandachtsgebieden van het LPG-tankstation al zijn weggenomen, doordat de Omgevingsdienst regio Utrecht de vergunning voor het LPG-deel van het tankstation heeft ingetrokken (zie bijlage 8).

Het planvoornemen omvat geen opslag van vuurwerk, pyrotechnische artikelen, ontplofbare stoffen en Seveso-inrichtingen, en ligt niet in de nabijheid daarvan.

5.2.2 Ontplobbare oorlogsresten

De gemeente Woerden heeft in 2021 een gemeentebreed historisch vooronderzoek naar ontplofbare oorlogsresten laten opstellen. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen aanwijzingen zijn om bomkraters en/of andere oorlogshandelingen in het plangebied te verwachten. De kans op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten in de bodem is minimaal. Vervolgonderzoek of opsporingswerkzaamheden worden niet nodig. Graafwerkzaamheden in de bodem van het plangebied kunnen regulier worden uitgevoerd.

5.2.3 Conclusie

Het aspect ‘waarborgen van de veiligheid’ vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Beschermen van waterbelangen

Relevante wetteksten:

- § 5.1.3 Bkl – Beschermen van de waterbelangen

De te beschermen waterbelangen betreffen regionale en primaire waterkeringen, de kust, de grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Ter plaatse van het plangebied ligt een regionale waterkering en bijbehorende beschermingszone. Figuur 18 geeft beide elementen weer.



Figuur 18: regionale waterkering en beschermingszone

Binnen de zone van de regionale waterkering mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Het bouwplan ligt hier dan ook volledig buiten. Verder bevatten de planregels regels ter bescherming en instandhouding van de waterkering.

Een groot deel van het plangebied ligt binnen de beschermingszone. Het realiseren van gebouwen en het aanleggen van verhardingen is toegestaan. Beoordeeld moet worden in hoeverre het aanbrengen van voorzieningen voor waterinfiltratie of -berging toegestaan zijn.

Paragraaf 3.5 bevat de waterparagraaf.

Conclusie

Het planvoornemen leidt niet tot aantasting van waterbelangen.

5.4 Beschermen van de gezondheid en van het milieu

5.4.1 Kwaliteit van de buitenlucht

Relevante wetteksten:

- § 5.1.4.1 Bkl – Kwaliteit van de buitenlucht

Een gezonde lucht draagt bij aan een gezonde leefomgeving. De luchtkwaliteit is echter niet overal even goed, als gevolg van zware industrie, (concentraties van) intensieve veehouderijen en drukke (vaar)wegen. Aangetoond moet worden dat een planvoornemen zelf niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet worden beoordeeld of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

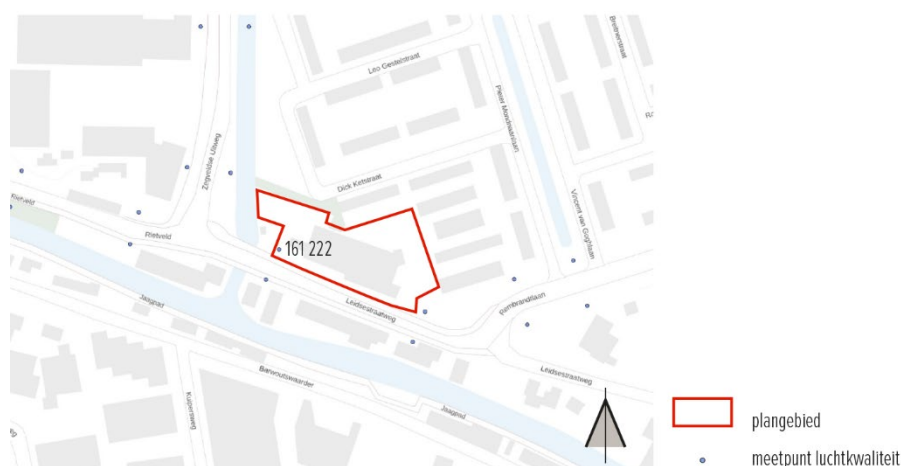
Analyse

Effecten op de omgeving

Artikel 5.54 Bkl bevat categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Projecten tot 1.500 woningen behoren hiertoe. Daaruit kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht.

Goed woon- en leefklimaat

Voor het planvoornemen zijn uitsluitend de effecten als gevolg van het wegverkeer aan de orde, omdat de afstand tot de overige bronnen groot is. Het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit van de Rijksoverheid, geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten uit het instrument voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_x) ter plaatse van het meest relevante meetpunt 161 222 zijn op figuur 19 en in tabel 2 opgenomen.



Figuur 19: locaties meetpunten luchtkwaliteit

Categorie	Grenswaarde	2025	2030
Totale concentratie NO ₂	40 µg/m ³	14,9 µg/m ³	12,32 µg/m ³
Totale concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	15,53 µg/m ³	14,69 µg/m ³
Totale concentratie PM _{2,5}	25 µg/m ³	8,38 µg/m ³	7,61 µg/m ³
Totaal overschrijdingsdagen PM ₁₀	35	6	6

Tabel 2: resultaten Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit

Uit de resultaten van de monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4.2 Geluid door activiteiten

Relevante wetteksten:

- § 5.1.4.2 Bkl – Geluid door activiteiten
- § 5.1.4.2a Bkl – Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Het verkeer op (spoor)wegen, de activiteiten op industrieterreinen en overige activiteiten kunnen leiden tot een geluidproductie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het geluid op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar blijven. In deze paragraaf is een beoordeling opgenomen van de geluidbelasting van activiteiten in de omgeving op het planvoornemen en wordt tevens het geluid vanuit het planvoornemen op de omgeving beoordeeld.

Analyse

Geluidbelasting omgeving op plangebied

Rondom het plangebied liggen meerdere geluidsbronnen. Het betreft diverse wegen en het gezoneerde bedrijfsterrain Barwoutswaarder. K+ adviesgroep heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten optredende geluidsbelasting, vanwege wegverkeerslawaaï en industrielawaai op de nieuw te bouwen bebouwing. Het onderzoeksrapport “Leidsestraatweg 132-134 te Woerden, Akoestisch



onderzoek optredende gevelbelasting” (9 juni 2026, Rm220589aaA1) is als bijlage 9 bij deze motivering gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de beoogde bebouwing (66 dB) de standaardwaarde overschrijdt, maar niet tot overschrijding van de grenswaarde leidt. De gemeente moet een afweging maken om het geluid boven de standaardwaarde toe te staan. Het onderzoeksrapport biedt daarvoor een motivering.

Omdat de gemeente Woerden nog geen nieuw omgevingsplan met geluidaandachtgebieden heeft vastgesteld, geldt de regelgeving uit de (oude) Wet geluidhinder. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege industrielawaai op de beoogde bebouwing maximaal 51 dB(A) bedraagt. Dit overschrijdt de voorkeursgrenswaarde, conform de opgave van de Omgevingsdienst Regio Utrecht dient er een hogere grenswaarde te worden verleend van 55 dB(A).

Tot slot volgt uit het akoestisch onderzoek een gecumuleerde geluidbelasting van 66 dB op een beperkt aantal gevels. Die wordt gekwalificeerd als ‘tamelijk slecht’. Andere gevels zijn ‘matig’ of ‘redelijk’ tot ‘goed’. In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden aangetoond dat er voldoende geluidmaatregelen worden getroffen om een aanvaardbaar (akoestisch) woon- en leefklimaat te verkrijgen. De planregels van dit TAM-omgevingsplan bevatten hiervoor bepalingen.

Geluidbelasting planvoornemen op omgeving

Het planvoornemen omvat uitsluitend woningbouw. De activiteit wonen wordt volgens artikel 5.55 Bkl niet als geluidbelastende activiteit gezien.

Er zijn bovendien geen significante geluideffecten op de omgeving te verwachten als gevolg van het veranderende verkeer als gevolg van het project en de veranderende vorm van de gebouwen. Het planvoornemen heeft daarom geen geluidbelasting op de omgeving.

Conclusie

Het aspect geluid door activiteiten vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4.3 Trillingen

Relevante wetteksten:

- § 5.1.4.4 Bkl – Trillingen

Door zwaar verkeer over weg of spoor en door machines bij industrie kunnen trillingen ontstaan, die schade aan gebouwen kunnen opleveren of tot schade aan de gezondheid kunnen leiden. In paragraaf 5.1.4.4 Bkl zijn regels opgenomen moet het doel trillingshinder te voorkomen of te beperken.

Analyse

Het planvoornemen omvat woningen, die volgens artikel 5.80 Bkl als trillinggevoelige gebouwen zijn aangemerkt. Het planvoornemen ligt echter op grote afstand van wegen waarover intensief zwaar transport plaatsvindt en ook op grote afstand van spoorlijnen en bedrijven met zware machines. Er is geen sprake van trillingshinder.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4.4 Bodemkwaliteit

Relevante wetteksten:

- § 5.1.4.5 Bkl – Bodemkwaliteit

Het doel van de regels over de bodemkwaliteit is dat deze geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de (toekomstige) gebruikers van de bodem. Bovendien mag toekomstig gebruik van de bodem niet tot nieuwe bodemvervuiling leiden.

Analyse

Om de bestaande bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Geofoxx een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport “Verkennd bodemonderzoek, Leidsestraatweg 132 te Woerden” (24 november 2025, 20211357_a4RAP). Het onderzoeksrapport is als bijlage 10 bijgevoegd.



Figuur 20: deelgebieden bodemonderzoek

Het verkennend bodemonderzoek heeft het plangebied opgedeeld in 2 deellocaties, zie figuur 20. Onderstaand worden per deellocatie de conclusies vermeld. Het tankstation is niet onderzocht omdat hier enkel een gebruiksregel wordt 'wegbestemd'. In deelgebied 1 zijn 7 boringen gedaan en in deelgebied 2 zijn 15 boringen gedaan.

Deellocatie 1

Uit de resultaten blijkt dat in de bovengrond enkel sprake is van lichte verontreiniging. Deze verontreiniging vormt geen belemmering voor de herinrichting tot parkeerterrein.

Deellocatie 2

Ter plaatse van boring 14 is een verontreiniging met minerale olie aangetoond in de onverzadigde zone, boven de grondwaterstand. Omdat het aannemelijk is dat de verontreiniging voorkomt uit de voormalige activiteiten ter plaatse (verkoop en onderhoud van auto's), kan deze, na sloop en voorafgaand aan de herontwikkeling nader in kaart worden gebracht en (indien noodzakelijk) gesaneerd.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

5.4.5 Geur

Relevante wetteksten:

- § 5.1.4.6 Bkl – Geur

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden. Maar ook geurveroorzakende bedrijfs- of hobbyactiviteiten hebben een plek in de leefomgeving nodig. Daarom moet rekening gehouden worden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

Analyse

In artikel 5.91 Bkl is opgenomen welke gebouwen als geurgevoelig moeten worden beoordeeld. Gebouwen met een woonfunctie behoren daartoe. Het planvoornemen ligt echter op grote afstand van veehouderijen en bedrijven met een geuremissie. Er is geen nader onderzoek naar geurhinder nodig.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

Het Bkl bevat regels ter bescherming van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. Provinciale instructieregels kunnen aanvullende regels stellen over genoemde waarden, of andere waarden. In deze paragraaf worden alle relevante waarden beoordeeld.

5.5.1 Landschappelijke waarden

Relevante wetteksten:

- § 5.1.5.2 Bkl – Kust
- § 5.1.5.3 Bkl – PKB-Waddenzee en Waddengebied
- Provinciale instructieregels

Het plangebied ligt niet nabij de in het Bkl genoemde kust en het Waddengebied. Voorts zijn er geen andere landschappelijke waarden aan de orde, waaraan het planvoornemen moet worden getoetst.

Conclusie

Het aspect landschappelijke waarden vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Relevante wetteksten:

- § 5.1.7 Bkl – Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten

Stedelijke ontwikkelingen in landelijk gebied hebben invloed op het landschap. Daarom wordt bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling ook binnen het stedelijk gebied kan. Hiermee wordt bovendien zorgvuldig ruimtegebruik bevorderd en wordt leegstand tegengegaan. Beoordeling vindt plaats door toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel: Ladder-toets).

Analyse

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Ja. Het planvoornemen omvat de bouw van veertien woningen en een woonzorgvoorziening met maximaal 44 eenheden. Dat wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de Ladder-toets is noodzakelijk.

Is er behoefte aan de woningen van het planvoornemen?

Het oude kabinetsbeleid bevatte slechts een beperkte toename van verpleeghuisplekken. De toenmalige Minister van Langdurige zorg en Sport heeft in maart 2023 toegezegd ruimte te bieden aan 4.800 tot 8.000 verpleegplekken voor de komende vijf jaar. Het beleid hiervoor is nog in voorbereiding. Ongeacht de bouwagenda van het kabinet is er een flinke behoefte aan verpleeghuisplekken. Eerder is gesuggereerd dat verpleeghuisplekken met name in hofjes en geclusterde woonvormen gerealiseerd moeten worden. Het planvoornemen betreft zo'n geclusterde woonvorm.

Voor een nadere uiteenzetting van de behoefte aan verpleeghuisplekken en de appartementen wordt verwezen naar paragraaf 4.4.2 waar de toetsing aan de gemeentelijke woonvisie plaatsvindt. Daarin is opgenomen dat het planvoornemen past binnen de gemeentelijke woonvisie.

Uit de woonvisies en woningbouwprogramma's van de verschillende overheden volgt dat er grote behoefte is aan nieuwe woningen. Het planvoornemen past in de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 4.4.2).

Is er ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied beschikbaar?

Ja. Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Woerden.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5.5.3 Cultureel erfgoed

Relevante wetteksten:

- § 5.1.5.5 Bkl – Cultureel erfgoed en werelderfgoed

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met het aanwezige cultureel erfgoed, bestaande uit archeologische en cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Archeologische waarden zijn cultuurhistorische waarden die zich in de bodem bevinden.

Archeologie

Wettelijk kader

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Dit verdrag voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. De bepalingen over omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zijn in het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving overgenomen. Op basis van artikel 7.32 van het Besluit activiteiten

leefomgeving zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd.

Analyse

De gemeente Woerden heeft een Archeologische Beleidskaart vastgesteld. Figuur 21 geeft een uitsnede van deze kaart.



Figuur 21: uitsnede Archeologische Beleidskaart

Het plangebied ligt in vier zones ligt. Tabel 3 geeft een overzicht van de verschillende zones en de vrijstellingsgrenzen voor archeologisch onderzoek per zone.

Zone	Vrijstellingsdiepte	Vrijstellingsoppervlakte
Waarde – Archeologie 2	0,3 m - mv	50 m ²
Waarde – Archeologie 3	0,3 m - mv	100 m ²
Waarde – Archeologie 4	0,3 m - mv	500 m ²
Waarde – Archeologie 5	1,0 m - mv	1.000 m ²

Tabel 3: zones archeologie

Het planvoornemen overschrijdt deze grenzen, waardoor onderzoek noodzakelijk is.

Aeres Milieu uit Roermond heeft een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd: rapport “Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase door middel van boringen Leidsestraatweg

132-134 te Woerden (gemeente Woerden)” (16 december 2025, nr. AM25010). Het onderzoeksrapport is als bijlage 11 bijgevoegd.

Aeres Milieu concludeert dat voor het plangebied een (middel)hoge verachting geldt voor de periode late bronstijd-nieuwe tijd en doet dan ook de aanbeveling een archeologisch vervolgonderzoek te doen in de voor van een proefsleuvenonderzoek.

De Omgevingsdienst Utrecht onderschrijft de bevindingen van de archeoloog niet. De omgevingsdienst is namelijk van mening dat de kans klein is dat bij de voorgenomen herontwikkeling archeologische waarden worden verstoord, omdat:

- er geen aanwijzingen zijn voor bewoning van het plangebied in de Vroege Middeleeuwen;
- er eveneens geen aanwijzingen zijn voor bewoning in de Nieuwe Tijd;
- bewoning van het gebied in de Bronstijd in theorie mogelijk is, maar nergens in Woerden daadwerkelijk is aangetoond.

Het opnemen van een archeologische dubbelfunctie of het van toepassing verklaren van een paraplubestemmingsplan archeologie is daarom niet nodig.

Ondanks dat archeologisch vervolgonderzoek voor het plangebied niet noodzakelijk wordt geacht, kan nooit helemaal worden uitgesloten dat bij uitvoering van de werkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan. Dergelijke (toevals)vondsten moeten op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet bij de bevoegde overheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) worden gemeld.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De ophaalbrug met brugwachtershuisje vormen een beeldbepalend ensemble, dat de geschiedenis van de plek weergeeft. Situering en ontwerp van het appartementengebouw houden rekening met deze cultuurhistorisch waardevolle elementen. Een en ander is vastgelegd in het beeldkwaliteitplan. Het planvoornemen leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect cultureel erfgoed vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Behoud van ruimte voor toekomstige functies

Relevante wetteksten:

- § 5.1.6 Bkl – Behoud van ruimte voor toekomstige functies

Voorkomen moet worden dat individuele ruimtelijke ontwikkelingen de aanleg van functies van nationaal belang belemmeren of onmogelijk maken. Daarbij moet gedacht worden aan de aanleg of verbreding van autowegen, autosnelwegen en spoorwegen, of buisleidingen van nationaal belang.

Analyse

Het plangebied ligt niet in de reserveringsgebieden van functies van nationaal belang en vormt geen belemmering op deze functies.

Conclusie

Het aspect behoud van ruimte voor toekomstige functies vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten

Relevante wetteksten:

- § 5.1.7 Bkl – Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten

De in de SVIR opgenomen nationale belangen hebben een wettelijke grondslag in het Bkl. De werking van het relevante deel van het Bkl is naar plaats bepaald. Het gaat onder meer om locaties ten behoeve van de landsverdediging, elektriciteitsvoorziening en apparatuur voor de burgerluchtvaart.

Analyse

Onderhavig planvoornemen vormt geen belemmering van de in het Bkl opgenomen belangen. Een nadere toetsing is niet nodig.



Conclusie

Het aspect behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6. Haalbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

In deze paragraaf wordt getoetst of het planvoornemen economisch uitvoerbaar is. Dit houdt in dat:

- 1 de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn; en
- 2 als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

6.1.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de financieel-economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling financieel haalbaar is. Als op voorhand duidelijk is dat het planvoornemen om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, mag het planvoornemen niet mogelijk worden gemaakt.

Blokhuis Development realiseert het planvoornemen voor eigen rekening en risico. Deze projectontwikkelaar heeft aan de gemeente voldoende aangetoond dat het planvoornemen financieel uitvoerbaar is. Daarmee is aan de eerste vereiste voldaan.

6.1.2 Kostenverhaal

Als de buitenplanse omgevingsplanactiviteit nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt, is kostenverhaal nodig. Een planvoornemen is pas financieel uitvoerbaar als het kostenverhaal, van door het planvoornemen mogelijk gemaakte kostenverhaalplichtige bouwactiviteiten en gebruikswijzigingen als aangewezen in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit, is geregeld.

Het planvoornemen omvat de bouw van ensemble van gebouwen met veertien appartementen en woon/zorgvoorzieningen. Het planvoornemen is op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen als kostenverhaalplichtige activiteit.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor het planvoornemen verzekerd is. Het toevoegen van kostenverhaalvoorschriften in de omgevingsvergunning is daarmee niet noodzakelijk.



Hiermee is ook aan de tweede vereiste voldaan en hieruit volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar is.

6.2 Publieksparticipatie

In het kader van de publieksparticipatie zijn er meerdere participatiemomenten geweest:

- inloopmoment 3 juli 2023;
- online omgevingsdialoog 23 juni tot en met 11 juli 2023;
- participatieavond 2 september 2025.

Van het gehele proces is een verslag gemaakt en bijgevoegd als bijlage 12 .

De aangeleverde suggesties zijn verwerkt in voorliggende wijziging van het omgevingsplan en/of worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het planvoornemen. Omwonenden zijn geïnformeerd over de vervolgstappen.

7. Juridische toelichting op de planregels

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het planvoornemen juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.

Het TAM-omgevingsplan is juridisch gezien onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Woerden, maar staat daar technisch gezien los van. Het TAM-omgevingsplan bestaat uit:

- de ruimtelijke motivering;
- de planregels;
- de verbeelding of geometrie.

De ruimtelijke motivering heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het planvoornemen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De planregels moeten worden gelezen als hoofdstuk 22e van het Omgevingsplan gemeente Woerden. De overige delen van het omgevingsplan zijn ook van kracht op het plangebied, tenzij anders vermeld.

De verbeelding of geometrie geeft de geografische ligging van de functies en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het TAM-omgevingsplan.

Het TAM-omgevingsplan is opgesteld volgens het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO) en kan daardoor technisch gezien niet worden toegevoegd aan het Omgevingsplan gemeente Woerden.

7.2 Toelichting op de regels TAM-omgevingsplan

7.2.1 Préambule

Zoals aangegeven staat voorliggend TAM-omgevingsplan technisch los van het Omgevingsplan gemeente Woerden. De préambule legt de juridische koppeling, waardoor de planregels juridische onderdeel zijn van het ‘grote’ omgevingsplan van de gemeente.

7.2.2 Hoofdstuk 1 – Algemene bepalingen

Dit hoofdstuk bevat de algemene bepalingen met de begripsbepalingen, meet- en rekenbepalingen, het toepassingsbereik, een algemeen gebruiksverbod en aanvraagvereisten.

7.2.3 Hoofdstuk 2 – Functies en activiteiten

Artikel 6 – Bedrijf

Deze functie omvat het bestaande tankstation. De geldende bouw- en gebruiksregels zijn overgenomen in voorliggend planvoornemen. Belangrijke aanpassing is het wegnemen van de mogelijk tot verkoop van lpg.

Artikel 7 – Groen

De parkzone langs de Grecht is opgenomen in de functie ‘Groen’, onder meer bedoeld voor groenvoorzieningen, voet- en fietspaden en speelvoorzieningen. Er zijn geen gebouwen toegestaan.

Artikel 8 – Maatschappelijk

De nieuwe woonzorgvoorziening is opgenomen onder ‘Maatschappelijk’. De planregels staan een gebouw van drie bouwlagen toe met maximaal 44 zorgeenheden voor niet meer dan 47 zorgbehoevenden met dementie en een 24-uurs zorgvraag. Daarnaast is er een parkeerterrein toegestaan. De planregels bevatten ook een verwijzing naar het beeldkwaliteitplan als toetsingskader voor welstand.

Artikel 9 – Tuin

Volgens de gemeentelijke werkwijze hebben de gronden vóór de voorgevels van hoofdgebouwen de functie ‘Tuin’. Hier zijn geen gebouwen toegestaan.



Artikel 10 – Wonen - Gestapeld

De functie 'Wonen – Gestapeld' biedt ruimte aan een nieuw appartementengebouw van vier bouwlagen met maximaal 14 woningen. Het gebouw moet in het bouwvlak gebouwd worden. Ook deze planregels bevatten een verwijzing naar het beeldkwaliteitplan.

Artikel 11 – Waterstaat - Waterkering

Deze functie bevat specifieke regels ter behoud en bescherming van de waterkering aan de westzijde van het plangebied.

7.2.4 Hoofdstuk 3 – Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels.

7.2.5 Hoofdstuk 4 – Overgangsregel

Dit hoofdstuk bevat het overangsrecht. Omdat voorliggend TAM-omgevingsplan onderdeel is van het Omgevingsplan gemeente Woerden, bevatten de planregels geen slotregel.

8. Belangenafweging en conclusie

8.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (mer) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. In Bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn de activiteiten genoemd waarvoor een mer-plicht geldt of waarvoor een plan-mer-beoordeling (of project-mer-beoordeling) kan volstaan.

Analyse

Het planvoornemen behoort tot categorie 'J11 - Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen', zoals genoemd in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Hoewel er sprake is van een wijziging van het omgevingsplan, is er gekozen voor een project-mer-beoordeling. Aanleiding hiervoor is het niet-kaderstellende karakter van de onderhavige wijziging. De wijziging van het omgevingsplan maakt namelijk rechtstreeks een specifieke ontwikkeling door. De aanmeldnotitie hiervoor is als bijlage 13 bijgevoegd.

Conclusie

Het planvoornemen is niet mer-plichtig. De gemeenteraad neemt hieromtrent te zijner tijd een project-mer-beoordelingsbesluit.

8.2 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, want:

- 1 het planvoornemen draagt deels bij aan de oplossing van de woningnood en de behoefte aan woon/zorgvoorzieningen voor ouderen met dementie;
- 2 het planvoornemen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- 3 het planvoornemen voldoet aan de instructieregels van rijksoverheid en provincie;
- 4 het planvoornemen voldoet aan het gemeentelijke beleid;
- 5 het planvoornemen voldoet aan alle omgevingsaspecten;
- 6 er worden geen natuurwaarden aangetast en eventuele archeologische waarden zijn in de planregels beschermd;



7 er heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden, waaruit is gebleken dat er in brede zin steun is voor het planvoornemen – al zijn niet alle zorgen van alle omwonenden volledig weggenomen.



Bijlagen

- Bijlage 1** Bezonningsstudie
- Bijlage 2** Parkeeronderzoek
- Bijlage 3** Quicksan natuurwetgeving
- Bijlage 4** Aanvullend onderzoek ecologie
- Bijlage 5** Stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 6** Stikstofdepositieonderzoek – bijlage 1
- Bijlage 7** Stikstofdepositieonderzoek – bijlage 2
- Bijlage 8** Intrekking vergunning verkoop LPG
- Bijlage 9** Akoestisch onderzoek
- Bijlage 10** Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 11** Archeologisch vooronderzoek
- Bijlage 12** Verslag omgevingsdialoog
- Bijlage 13** Aanmeldingsnotitie mer

Aa

ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven
040 — 30 300 95

contact@accentadviseurs.nl
www.accentadviseurs.nl