

Watertoren



Vastgesteld

26 juni 2014

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Gemeente Woerden

Bestemmingsplan Watertoren Woerden

VASTGESTELD

INHOUD:

- TOELICHTING
- REGELS
- VERBEELDING

Werknummer: 789.301.00

Datum: 26 juni 2014

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

INHOUDSOPGAVE

DEEL A HET PLAN

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Leeswijzer	1
2	Planbeschrijving	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Bestaande situatie	3
2.3	Ontwikkelingen	4
2.4	Planmethodiek	4

Deel B: Verantwoording

3	Ruimtelijk kader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Mobiliteit	13
4.1	Kader	13
4.2	Onderzoek	14
4.3	Conclusie	15
5	Cultuurhistorische waarden	17
5.1	Archeologie	17
5.2	Monumenten	20
6	Milieu	23
6.1	Algemeen	23
6.2	M.e.r.-beoordeling	23
6.3	Geluid	23
6.4	Luchtkwaliteit	24
6.5	Externe veiligheid	26
6.6	Kabels en leidingen	28
6.7	Bodemkwaliteit	29
6.8	Milieuzonering	30
7	Water	33
7.1	Kader	33
7.2	Onderzoek	36
7.3	Conclusie	37
8	Ecologie	39
8.1	Kader	39
8.2	Onderzoek	39

8.3 Conclusie	39
9 Duurzaamheid	41

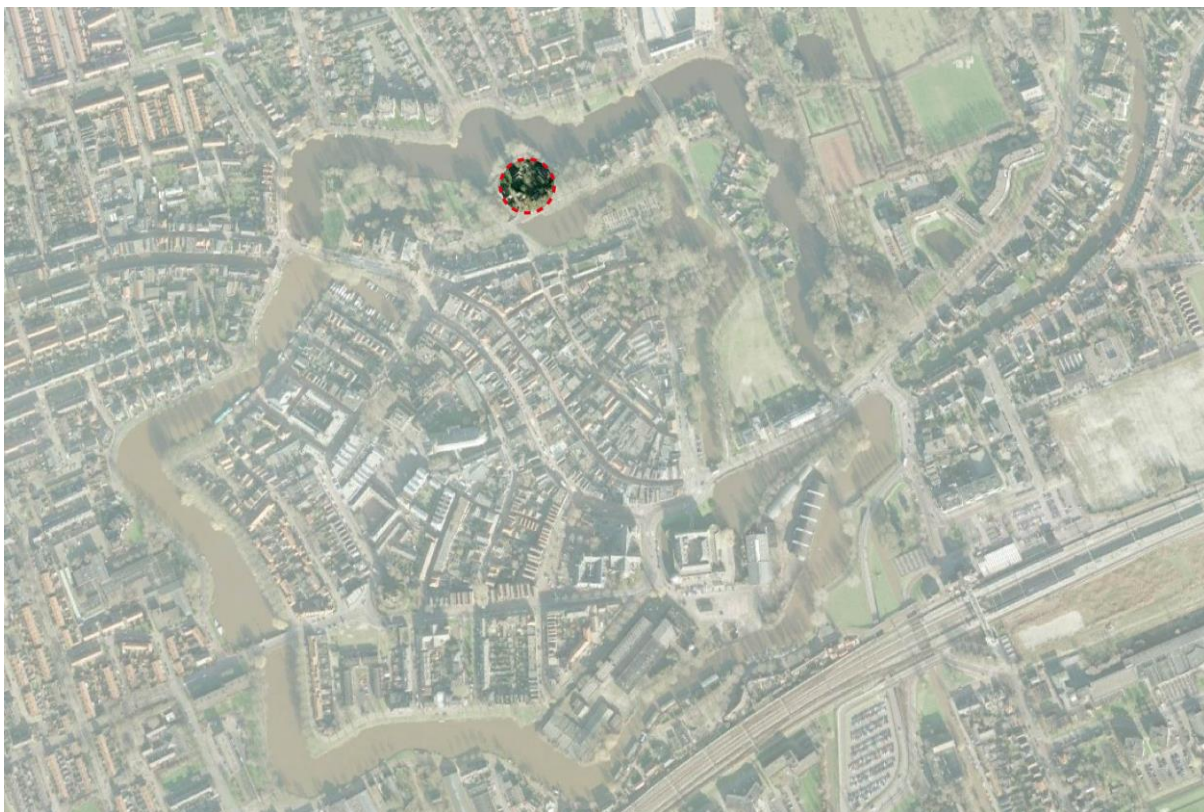
Deel C: Uitvoerbaarheid en procedure

10 Uitvoerbaarheid.....	43
10.1 Economische uitvoerbaarheid	45
10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
10.3 Handhavingsaspecten	46
11 Overleg.....	49
11.1 Ontwerpfase.....	49
11.2 Vaststellingsfase	49

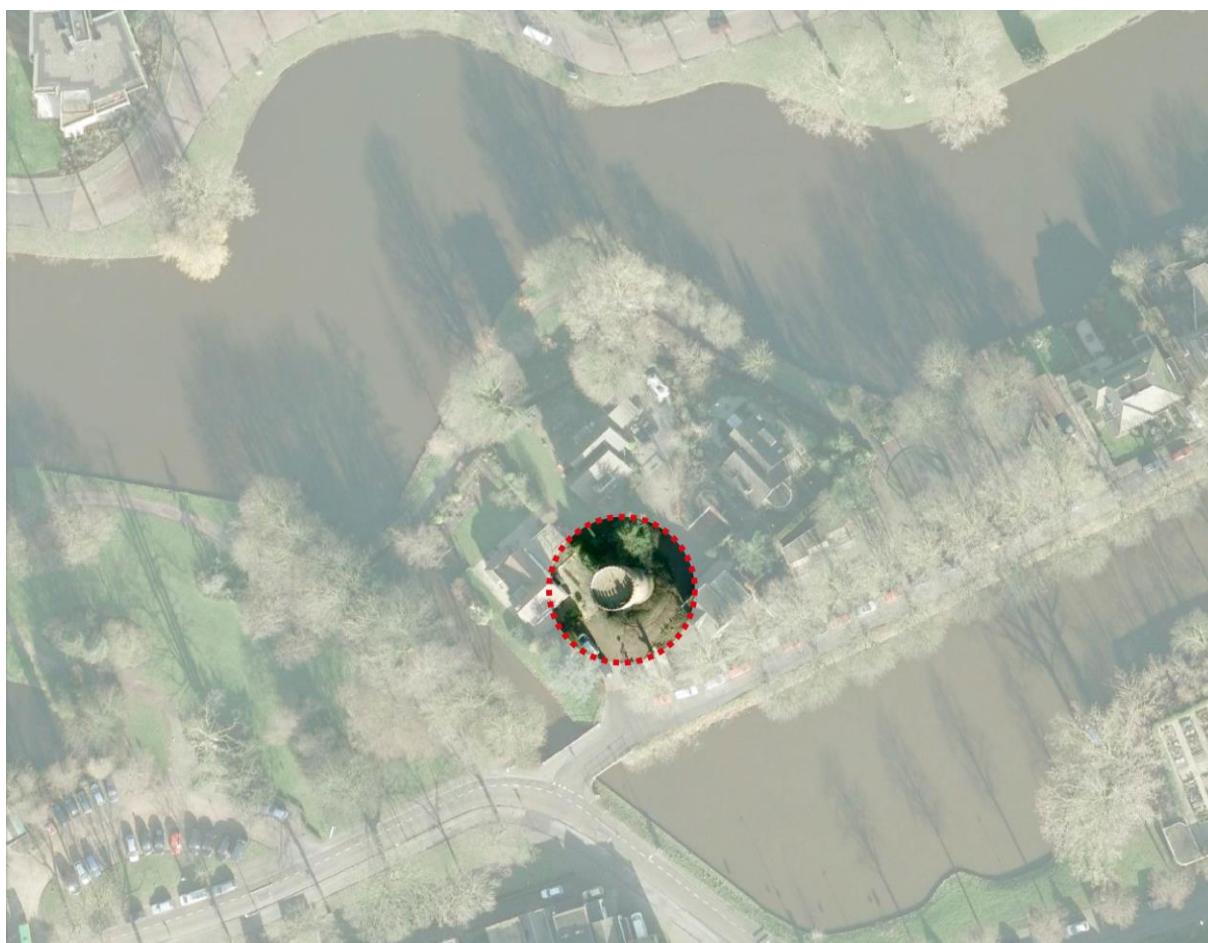
Afzonderlijke bijlagen:

Bijlage 1:	Bureau Helsdingen, <i>Bouwhistorische verkenning en waardestelling watertoren, Oostsingel 1a, Woerden</i> , d.d. september 2008
Bijlage 2:	AFR services BV, <i>Asbestinventarisatie conform SC540 type A</i> , kenmerk: - /2.12.0117.AR.11.MGK, d.d. 10 december 2012
Bijlage 3:	<i>Nota van Beantwoording Zienswijzen over Ontwerpbestemmingsplan Watertoren Oostsingel 1A</i> , Woerden, d.d. 7 mei 2014

Deel A: HET PLAN



Afbeelding 1: Globale ligging plangebied in de binnenstad van Woerden



Afbeelding 2: Globale ligging van het plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Oostsingel 1a te Woerden is een watertoren aanwezig die sinds 1979 niet meer in gebruik is. De toekomstige functie van de woontoren is een woonfunctie. Om deze woonfunctie mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging benodigd. De nu aanwezige bestemming 'Waterleidingbedrijf' wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Omdat de watertoren een rijksmonument is, zal uitsluitend een interne verbouwing plaatsvinden. De buitenzijde wordt gerenoveerd.

Dit bestemmingsplan maakt de wijziging van een waterleidingbedrijf naar een woonbestemming zowel juridisch als planologisch mogelijk.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van de binnenstad van Woerden aan de Oostsingel 1a. Op afbeelding 1 ziet u de globale ligging van het plangebied in de binnenstad van Woerden. Afbeelding 2 laat u vervolgens zien wat de globale ligging van het plangebied in de binnenstad is, maar dan ingezoomd op de locatie.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Binnenstad Woerden" en de beheersverordening "Woerden 2013". Het bestemmingsplan is op 6 juli 2009 en de beheersverordening op 27 juni 2013 door de gemeenteraad van Woerden vastgesteld. Binnen het plangebied vigeert momenteel de bestemming 'Waterleidingbedrijf' en de tuin- en verkeerbestemming. Daarnaast is de watertoren aangewezen als een Rijksmonument. Op dit Rijksmonument is de monumentenwet van toepassing. De bestemmingen worden met dit bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied (deels) vervangen. De beoogde ontwikkeling wordt met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

1.4 Leeswijzer

De opzet en het vervolg van deze toelichting is als volgt. In hoofdstuk 2 vindt de planbeschrijving plaats waarin de huidige en toekomstige situatie wordt beschreven. Tevens komt de planmethodiek aan de orde. In deel B van de toelichting komen achtereenvolgens de aspecten met betrekking tot het ruimtelijk kader, economie, mobiliteit, cultuurhistorische waarden, milieu, water, ecologie en duurzaamheid aan de orde. Hierbij wordt per thema het relevante beleid van de verschillende overheidslagen kort weergegeven en wordt de huidige situatie en de beoogde toekomstige situatie beschreven zoals deze is vastgelegd in dit bestemmingsplan. Hierbij wordt uitsluitend ingegaan op de toekomstige ontwikkeling die het bestemmingsplan direct mogelijk maakt. Het hoofdstuk milieu wordt uitgesplitst in de verschillende milieuaspecten. De uitvoerbaarheid van het plan en het hoofdstuk met betrekking tot overleg en inspraak komen in deel C aan de orde.

*Bestemmingsplan Watertoren
Toelichting Vastgesteld*

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het plangebied zodat een duidelijk beeld van het totale gebied ontstaat. Bij de beschrijving van de bestaande situatie wordt ingegaan op de historie en de ruimtelijke en functionele aspecten van het gebied. Vervolgens komen de uitgangspunten van het bestemmingsplan aan bod waarbij ingegaan wordt op de planologische afwegingen die zijn gemaakt bij het opstellen van het bestemmingsplan. Ten slotte wordt ingegaan op de planmethodiek van het bestemmingsplan.

2.2 Bestaande situatie

De watertoren ligt in het Noorden van de binnenstad van Woerden. In de huidige situatie wordt de watertoren in zowel het westen, het noorden als het oosten omgeven door vrijstaande woningen. Daarnaast is in de omgeving van het de watertoren veel water aanwezig in de vorm van een singel. De watertoren wordt ontsloten door de Oostsingel. Omdat de watertoren op dit moment niet meer in gebruik is, staat de toren voornamelijk leeg. Met een hoogte van ruim 25 meter is de watertoren een aanwezig element in de binnenstad van Woerden. De watertoren en de omliggende woningen maken allen gebruik van dezelfde erftoegangsweg. In onderstaande afbeelding 5 is de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 5: De toekomstige indeling het terrein van de watertoren

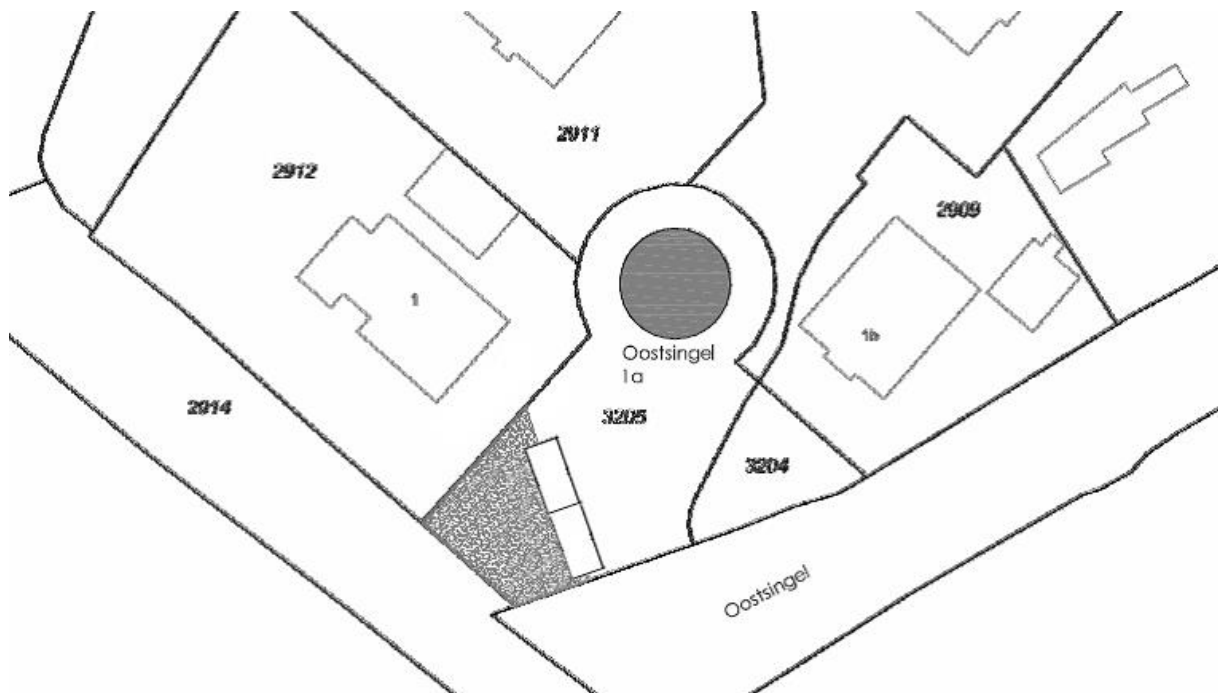
2.3 Ontwikkelingen

De voorgenomen ontwikkeling heeft voornamelijk betrekking op een functiewijziging. De huidige bestemming 'Waterleidingbedrijf' voldoet niet aan de toekomstig gewenste functie. Omdat een woonfunctie is gewenst, is een woonbestemming meer op zijn plaats. Vanwege het feit dat de watertoren een Rijksmonument betreft, zal uitsluitend een interne verbouwing plaatsvinden. Het nu aanwezige gebouw zal intact worden gelaten en op de huidige situatie blijven staan.

Een externe verbouwing is in het kader van de eerder genoemde Monumentenwet niet mogelijk. Wel zal een interne verbouwing plaatsvinden en wordt de buitenzijde gerenoveerd. Omdat de watertoren ruim 25 meter hoog is, zijn veel verdiepingen aanwezig. In totaal zijn zes verdiepingen en een kelder aanwezig, met een bruto oppervlak van ruim 110 m². Al deze verdiepingen hebben in de toekomst een eigen functie. De hiernaast weergegeven afbeelding 3 geeft een overzicht van de toekomstige indeling van de watertoren. Aan de hoogte van de watertoren wijzigt niets ten opzichte van de bestaande situatie.

Als laatste wordt op eigen terrein ruimte geboden aan in ieder geval twee (langs)parkeerplaatsen op eigen terrein. Afbeelding 5 geeft een overzicht van de toekomstige indeling van de buitenruimte.

Overigens wijzigt aan erftoegangsweg niet. Omwonenden en de toekomstige bewoners van de watertoren maken allen gebruik van dezelfde erftoegangsweg.



Afbeelding 5: De toekomstige indeling het terrein van de watertoren

Wijzigingen ten opzichte van de bestaande situatie

Zoals uit de ontwikkelingen al blijkt, wijzigt ruimtelijke gezien niet veel ten opzichten van de bestaande situatie. De watertoren blijft in zijn omvang gehandhaafd. Enkel aan twee (langs)parkeerplaatsen wordt ruimte geboden.

2.4 Planmethodiek

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

Verbeelding

De analoge verbeelding, voorheen plankaart, is getekend op schaal 1 : 500. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om (in de toekomst) het plan via internet te raadplegen.

Regels

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Voor dit bestemmingsplan gelden drie bestemmingen: de woon-, tuin en verkeerbestemming. Hieronder volgt een beschrijving over de opgenomen bestemmingen

Wonen

In deze woonbestemming is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Er is met dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aangesloten op de woonbestemming zoals deze ook in het bestemmingsplan “Binnenstad Woerden” vigeert. Daarnaast is in de bouwregels vastgelegd dat ramen die uitzicht bieden op percelen van omwonenden in ieder geval worden voorzien van matglas ramen of ramen van vergelijkbare aard (ondoorzichtig) tot een stahoogte van 1,80 om de privacy van omwonenden voldoende te waarborgen. Deze ramen dienen ten allen tijde in stand te worden gehouden.

Tuin

Naast de woonbestemming is ook een tuinbestemming aanwezig. Binnen deze tuinbestemming is het realiseren van tuinen mogelijk. Daarnaast gelden ook bouwregels. Er is met dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aangesloten op de tuinbestemming zoals deze ook in het bestemmingsplan “Binnenstad Woerden” vigeert.

Verkeer

De laatste enkelbestemming betreft de bestemming ‘Verkeer’. Binnen de verkeersbestemming zijn wegen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, buurtontsluitingswegen, bruggen, groen en

speelvoorzieningen mogelijk gemaakt. Er is met dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aangesloten op de verkeersbestemming zoals deze ook in het bestemmingsplan “Binnenstad Woerden” vigeert. Daarnaast zijn ook de twee gewenste parkeerplaatsen bestemd als ‘Verkeer’.

Waarde - Archeologie

Het plangebied is aangewezen als een archeologisch waardevol terrein. De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ is opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Indien de bodemingreep dieper gaat dan 30 centimeter beneden maaiveld en het grondoppervlak meer dan 100 m² bedraagt, bestaat een onderzoeksplicht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Algemene aanduidingsregels

Aanvullend op de bestemmingsregels geldt ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – monument’ bijzondere bepalingen. Deze aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – monument’ geldt voor dit bestemmingsplan enkel voor de watertoren en niet voor het gehele plangebied. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing waarbij primair de monumentenwet van toepassing is.

Daarnaast ligt het plangebied ook binnen een beschermingszone voor drinkwaterwinning. Voor deze beschermingszone is de aanduiding ‘Milieuzone - beschermingszone drinkwaterwinning’ opgenomen. Het doel van deze aanduiding is het waterwinbelang te beschermen bij functiewijzigingen.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene procedureregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

Deel B: Verantwoording

3 Ruimtelijk kader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

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

bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied). Het plangebied ligt binnen een rivierbed. Ontwikkelingen die extra verharding toestaan binnen een rivierbed zijn niet zonder meer toegestaan. Omdat de ontwikkeling een transformatie betreft, wordt het rivierbed niet geschaad.

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

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

De Provinciale Staten van de provincie Utrecht hebben op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 vastgesteld. Hierin wordt de strategie van Utrecht 2040 in ruimtelijke zin verder uitgewerkt. De nieuwe structuurvisie omvat het beleid voor de periode 2015-2025. Bij de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is ook een Verordening vastgesteld. De Provinciale Structuurvisie beoogt een aantrekkelijke provincie te creëren om in te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht 2040 vormt daarvoor het uitgangspunt. De doelen uit Strategie Utrecht 2040 vragen om een integrale aanpak die resulteert in drie pijlers:

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

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

Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

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

Het plangebied ligt binnen een beschermingszone voor drinkwaterwinning. Om deze beschermingszone te beschermen is de aanduiding 'Beschermingszone – drinkwaterwinning' opgenomen. Het doel van deze aanduiding is het waterwinbelang te beschermen bij functiewijzigingen. Ook geldt binnen het plangebied een archeologische waarde welke beschermd moet worden. In dit bestemmingsplan is daarom de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1 (WR-A 1)' opgenomen ter bescherming van deze archeologische waarden.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie Woerden

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

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

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

Woerden heeft een belangrijke positie in de regio. Dat brengt verantwoordelijkheden met zich mee. Veel van de kleinere kernen zullen in toenemende mate afhankelijk zijn van Woerden voor de dagelijkse boodschappen, maar ook voor andere voorzieningen op het gebied van zorg, onderwijs, werkgelegenheid, leisure, cultuur en recreatie. Dit zorgt voor een continue druk op de historische binnenstad waar dan ook blijvend geïnvesteerd zal moeten worden in een hoge kwaliteit van voorzieningenaanbod, de openbare ruimte en de verblijfskwaliteit in de stad. Het gebruiken van de cultuurhistorisch waardevolle watertoren voor een woonfunctie draagt bij aan de investering van de binnenstad. De regionale functie biedt ook zeker kansen voor Woerden. De samenstelling van en het draagvlak voor voorzieningen wordt diverser en krachtiger. Hier profiteren onze eigen inwoners van mee.

Het plangebied ligt in het historisch centrum. Binnen dit historische centrum wordt ruimte geboden aan verschillende vormen van wonen. De watertoren blijft in zijn vorm gehandhaafd en wordt benut voor een woonfunctie.

Conclusie

Zoals uit het voorgaande blijkt, past de ontwikkeling in het plangebied goed binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid. Het gemeentelijke beleid is immers gericht op het versterken van de identiteit van de kernen en de rijke cultuurhistorie van Woerden vormt hierbij een inspiratiebron. Tevens betreft het een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij bestaande bebouwing een nieuwe functie krijgt. Het aanwezige rivierbed wordt ook niet geschaad. Hierdoor wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande ruimte.

4 Mobiliteit

4.1 Kader

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt onder andere de Nota Mobiliteit en vormt de visie van het Rijk op het gebied van mobiliteit, bereikbaarheid, ruimte, milieu en leefbaarheid tot 2040.

De SVIR voorziet een groei in de mobiliteitsbehoefte tot 2030. Deze groei is het grootst in de Randstad en Brabant. Om de concurrentiekracht van Nederland te versterken, is een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen nodig, net als een goede nationale bereikbaarheid van onze belangrijkste economische regio's. Het Rijk zet de gebruiker van mobiliteit centraal. Het verknopen van verkeerssystemen en vervoerwijzen neemt daarbij een belangrijke plaats in, net als het beter benutten van infrastructuur, met een volwaardige plaats voor langzaam en recreatief verkeer. Het Rijk mikt op multimodale (keten)maatregelen die het gebruik van de capaciteit optimaliseren.

Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020

Het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat geeft een visie weer op het aspect 'verkeersveiligheid' in Nederland. De ambitieuze doelen (qua verkeersdoden en -gewonden) uit de Nota Mobiliteit moeten worden omgezet in beleid. Drie pijlers daarin zijn: samenwerking, integrale aanpak en "Duurzaam Veilig". Het verkeersveiligheidsbeleid in Nederland van de afgelopen jaren was succesvol; dat moet worden gecontinueerd. Op basis van generieke maatregelen (maatregelen die in de basis overal gelden, die de afgelopen jaren al zijn ingezet en die moeten worden gecontinueerd) alsook met specifieke aandachtsgebieden zou dit kunnen worden bewerkstelligd. Het is van groot belang dat er een goede afstemming en samenwerking plaatsvindt met alle betrokken partijen.

Strategisch Mobiliteitsplan Provincie Utrecht (SMPU) (2004 –2015)

Met het Strategisch Mobiliteitsplan Provincie Utrecht (SMPU) wordt voorzien in de behoefte aan een actueel, realistisch en concreet beleidsplan voor de komende tien tot vijftien jaar. Volgens het rijksbeleid moet bij het plannen van nieuwe verstedelijking in de provincie Utrecht rekening worden gehouden met de effecten op het verkeers- en vervoersysteem. De (kwaliteit van de) bereikbaarheid in en van het gebied en van de Randstad geldt als een belangrijk uitgangspunt in het ruimtelijk beleid. De kwaliteit van de leefomgeving, in termen van hinder voor mensen, natuur en milieu, is een ander belangrijk uitgangspunt.

Drie hoofddoelen staan centraal in het verkeers- en vervoerbeleid:

- Het realiseren van een doelmatig verkeers- en vervoersysteem om de bereikbaarheid in en van de provincie Utrecht en de Randstad te waarborgen.
- Het verbeteren van de veiligheid van het verkeers- en vervoersysteem voor gebruikers en omwonenden.
- Het verminderen van de negatieve effecten van verkeer en vervoer op de kwaliteit van de leefomgeving.

Parkeerbeleid gemeente Woerden

Werkgelegenheid is van belang voor het functioneren van de stad. Dat betekent in zijn algemeenheid dat een goede bereikbaarheid een randvoorwaarde is. Parkeren maakt daar deel van uit, zowel voor werknemers als bezoekers. De algemene beleidslijn voor bedrijven- en kantoorlocaties is dat de eigen parkeerbehoefte (werknemers, bezoekers) op eigen terrein dient plaats te vinden en er geen parkeren op de openbare weg wordt toegestaan (met uitzondering van terreinen en straten die zijn aangewezen voor vrachtwagenparkeren). Op bestaande bedrijventerreinen zal de huidige situatie met betrekking tot het parkeren worden gehandhaafd en op nieuwe bedrijventerreinen zal dit worden afgedwongen.

Op 8 maart 2012 is de Nota parkeernormen in werking getreden. De Nota parkeernormen heeft als doel om bij nieuwe of te wijzigen ruimtelijke plannen en projecten de hoeveelheid parkeerplaatsen te kunnen bepalen en de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Een tweede doel van de nota is om de toepassing van de parkeernormen inzichtelijker te maken, zodat het voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars duidelijk is welke normen gehanteerd worden bij de betreffende bouwaanvraag of ruimtelijke ontwikkeling.

In de Nota wordt uitgegaan van een tweedeling van de gemeente Woerden:

- Centrum;
- Overige gebieden.

De parkeernormen zijn onderverdeeld in functies en geven een indicatie van de omvang van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Bij ontwikkelingen worden vaak verschillende functies bij elkaar samen gebracht. Bij ontwikkelingen waar minimaal twee functies gebruik kunnen maken van dezelfde parkeervoorziening is er de mogelijkheid om de uitwisselbaarheid van de parkeervoorziening te onderzoeken.

4.2 Onderzoek

Mobiliteit

Om de verkeersintensiteit te berekenen, is het van belang te bepalen waar de woning ligt en wat voor type woning het betreft. In het geval van de watertoren betreft het een vrijstaande koopwoning, ligt de watertoren in het centrum en is sprake van een matig stedelijk gebied. Gezien het voorgaande wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van 8,1 motorvoertuigen per dag¹. Omdat in de voorgaande situatie sprake was van arbeidsextensief bedrijf, neemt de verkeersgeneratie toe. Een arbeidsextensief bedrijf kent een verkeersgeneratie van maximaal 4,4 motorvoertuigen per dag, per 100 m² b.v.o.. Omdat de watertoren een b.v.o. van 110 m² kent, bedraagt de verkeersgeneratie ongeveer 4,8 motorvoertuigen per dag. Dit betekent dat sprake is van een toename van ongeveer 3,5 motorvoertuigen per dag. Deze toename is miniem aangezien de aangrenzende Oostsingel een hogere verkeersgeneratie per dag is berekend. De toename van het aantal motorvoertuigen wordt gezien het voorgaande acceptabel geacht.

De ontsluiting van het plangebied wijzigt niet ten opzichte van de bestaande situatie. De watertoren blijft bereikbaar via de Oostsingel. Ook blijven de omwonenden en de toekomstige bewoners van de watertoren gebruikmaken van dezelfde erftoegangsweg richting de Oostsingel. Het transformeren van een waterleidingbedrijf naar een woonbestemming is gezien het voorgaande haalbaar.

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

Openbaar vervoer

De watertoren ligt op circa 10 minuten loopafstand van het Station Woerden. Een bushalte ligt aan de Westdam op ongeveer 150 meter van de watertoren.

Parkeren

Zoals de Nota Parkeernormen van de gemeente Woerden voorschrijft, dient per dure woning 1,6 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd per woning op eigen terrein. In het geval van de watertoren betreft het één woning in het duurdere segment, waarmee afgerond twee parkeerplaatsen benodigd zijn. Binnen het plangebied is ruimte gereserveerd voor in ieder geval twee parkeerplaatsen. Omdat twee parkeerplaatsen mogelijk worden gemaakt, wordt voldaan aan de parkeernormering zoals gesteld in de Nota Parkeernormen.

4.3 Conclusie

De verkeersaantrekkende werking neemt beperkt toe, maar is nog steeds passend binnen het aantal berekende motorvoertuigen op de Oostsingel. Daarnaast is aan de parkeernormering zoals gesteld in de Nota parkeernormen van de gemeente Woerden voldaan. Ook aan de ontsluiting wijzigt niets ten opzichte van de bestaande situatie. Gezien het voorgaande vormt het aspect mobiliteit geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

5 Cultuurhistorische waarden

5.1 Archeologie

5.1.1 Kader

Verdrag van Malta

Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het Verdrag van Malta heeft ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is om op verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening.

Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd.

Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag in een (ingrijpende) wijziging van de Monumentenwet 1988 die in 2007 van kracht is geworden.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. De eigen rol van de overheden wordt hierbij steeds belangrijker. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

Belangrijke punten in de wet zijn onder andere:

- Zorgplicht voor alle overheidslagen, vooral voor gemeenten.
- Het bestemmingsplan is het instrument waarbinnen de archeologische monumentenzorg kan worden geregeld. Via het bestemmingsplan kunnen voorwaarden en regels worden verbonden aan omgevingsvergunningen en afwijkingsbesluiten.
- De veroorzaker is financieel verantwoordelijk voor de archeologische monumentenzorg.

Bodemschatten van Woerden (september 2007)

Het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Woerden zet uiteen welke doelen de gemeente wil verwezenlijken ten aanzien van de archeologie, welke uitgangspunten zij daarbij hanteert en hoe deze doelen gerealiseerd moeten worden. Het Archeologische monumentenzorg-beleid van de gemeente Woerden kent drie doelstellingen: behoud en beschermen van de Woerdense bodemschatten, vermeerdering van kennis over de bewoningsgeschiedenis van Woerden en het

omliggende landelijke gebied en optimaal gebruik maken van de kansen die voorlichting en educatie op het gebied van archeologie bieden.

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

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

Archeologische BeleidsKaart gemeente Woerden

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

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

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

Categorie 1: Archeologisch monument

Categorie 2: Archeologisch waardevol terrein

Categorie 3: Hoge archeologische verwachtingswaarde

Categorie 4: Middelhoge archeologische verwachtingswaarde

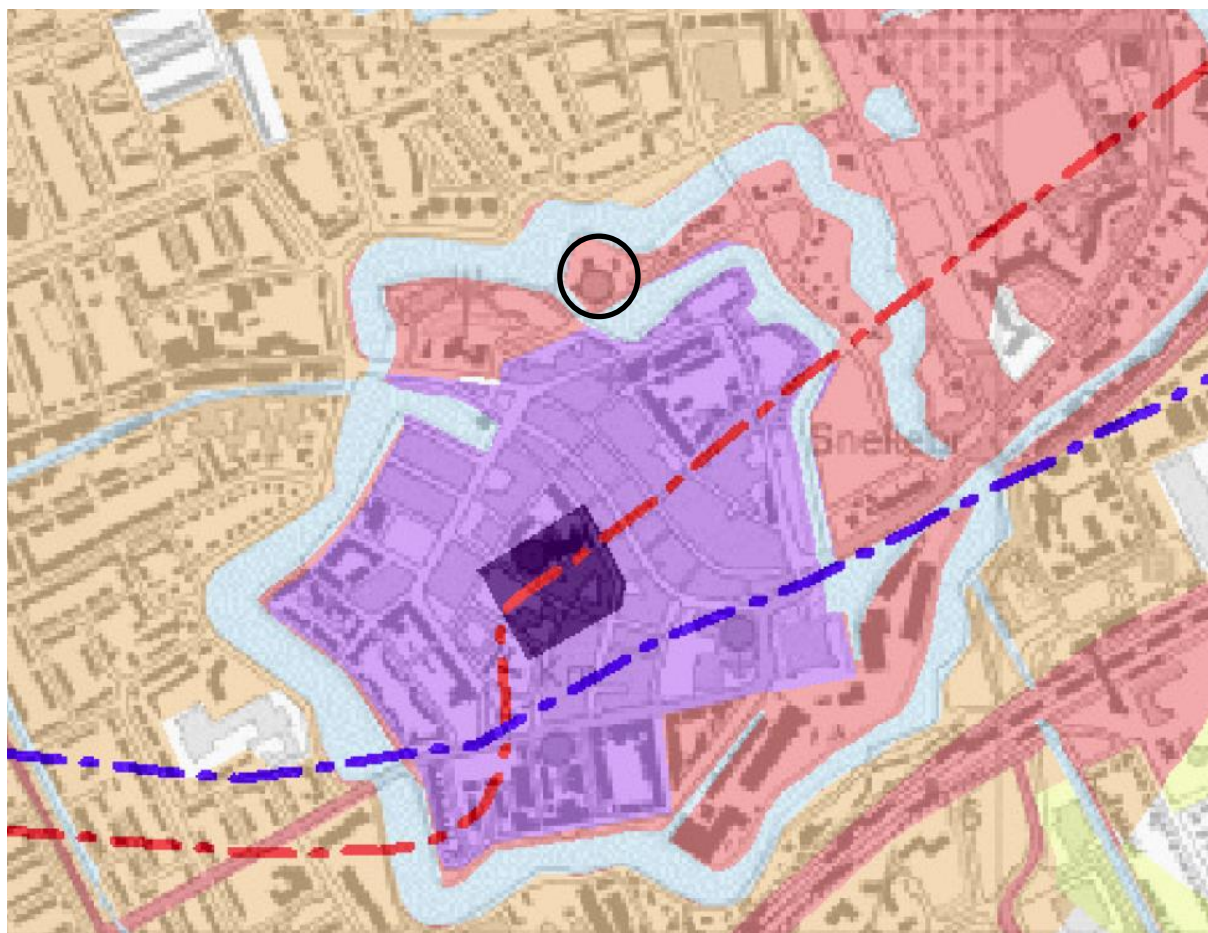
Categorie 5: Lage archeologische verwachtingswaarde

5.1.2 Onderzoek

Uit de Archeologische beleidskaart van de gemeente Woerden blijkt, dat het plangebied is aangewezen als een gebied met een 'Hoge verwachting' (afbeelding 6). Voor archeologisch waardevolle terreinen geldt een onderzoeksplicht indien een plangebied groter is dan 100 m² en de diepte van de bodemingreep meer dan 30 cm ten opzichte van het maaiveld betreft.

Het plangebied is weliswaar groter dan 100 m², maar bodemverstoringen en -ingrepen vinden niet plaats. Archeologisch onderzoek is daarmee niet benodigd.

	Categorie 1: Archeologisch monument
	Categorie 2: Archeologisch waardevol terrein
	Categorie 3: Hoge verwachting
	Categorie 4: Middelhoge verwachting
	Categorie 5: Lage verwachting
	Geen: Geen verwachting



Afbeelding 6: Archeologische waarden binnen het plangebied van de watertoren (zwart omcirkeld)

5.1.3 Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk omdat met de beoogde ontwikkeling geen bouwwerkzaamheden of andere verstoringen plaats zullen vinden in de

ondergrond. Wel is ter bescherming van de aanwezige archeologie waarden een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen in de regels en op de verbeelding.

5.2 Monumenten

5.2.1 Kader

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

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

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

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

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

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

5.2.2 Onderzoek

Omdat de watertoren een Rijksmonument is, en dus van historische waarden, is onderzoek² uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder beschreven.

Bouwgeschiedenis

De watertoren dateert uit 1906 en de eerste restauratie vond plaats in 1935. Het dak bleek slecht te zijn en werd vervangen. Ook het metselwerk rond het reservoir werd vervangen en de achterliggende constructie werd ook aangepakt. Sinds 1979 is de watertoren buiten bedrijf gesteld en heeft de watertoren uitsluitend nog de functie van landmark. Ook in 1984 heeft een restauratie plaats gevonden. Hierbij zijn de huidige 1ste, 2de en 4^{de} verdiepingvloer geplaatst.

² Bureau Helsdingen, *Bouwhistorische verkenning en waardestelling watertoren, Oostsingel 1a, Woerden*, d.d. september 2008

Waardering

Opvallend is dat de watertoren nog zeer authentiek is, dit ondanks de lange leegstand. Het totale leidingnetwerk en reservoir van in de toren zijn weliswaar verdwenen, maar behalve de nieuwe vloeren uit 1984 hebben er geen veranderingen plaatsgevonden.

Al meer dan honderd jaar is de watertoren onderdeel van het silhouet van Woerden. De hoofdvorm van de watertoren en hiermee het silhouet zijn al die tijd niet veranderd. Hierdoor is de waarde van de hoofdvorm hoog gewaardeerd wat inhoudt dat behoud daarvan noodzakelijk is. De gevel is eveneens hoog gewaardeerd. Het metselwerk, de structuur en vorm van de gevelopeningen en de materialen zijn kenmerkend voor de Neostijlen.

De entreepartij is vanaf de bouwtijd ongewijzigd en bevat veel kenmerken van deze bouwstijl. De entree heeft eveneens een hoge waardering. De betonnen treden naar de entreepartij zijn niet kenmerkend voor de bouwstijl en worden hierdoor positief gewaardeerd. Alle nog aanwezige bouw- en gebruikssporen in het gebouw zijn hoog gewaardeerd.

De huidige 1ste, 2de en 4de verdiepingvloer zijn toevoegingen van na het functieverlies van de watertoren en refereren op geen enkele manier aan de originele functie, de waardering is daarom ook indifferent. De huidige begane grondvloer en 3de verdiepingvloer zijn authentiek en bevatten ook duidelijke gebruikssporen, zoals sparingen voor leidingen en dergelijke. Deze twee vloeren zijn hoog gewaardeerd en behoud van deze vloeren is noodzakelijk. Interne trappen en bordessen worden positief gewaardeerd. De trappen en bordessen hebben een duidelijke functie en dateren uit de bouwtijd, maar zijn niet uniek voor dit type gebouw.

Voorwaarden

Aan de hand van de waardering worden de volgende voorwaarden voor de watertoren geformuleerd:

- Minimale wijzigingen aan de buitenzijde; het silhouet mag niet verstoord worden.
- Entreepartij niet wijzigen. Deze is namelijk authentiek en kenmerkend voor de bouwstijl van de watertoren.
- Begane grondvloer en 3de verdiepingvloer zichtbaar houden i.v.m. de duidelijke sporen.
- In een of andere vorm de plaats van de huidige interne trappen en bordessen tonen of behouden. De huidige trappen zijn bij herbestemming namelijk moeilijk te integreren.
- Kozijnen, raamdetaillering en gevelopeningen behouden.
- Reservoirruimte en kelder moeten herkenbaar blijven als specifieke ruimtes.

Gezien de onderzoeksresultaten dienen bovenstaande voorwaarden in acht te worden genomen. Daarnaast is de watertoren ook als Rijksmonument aangewezen. In dit bestemmingsplan is daarom de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument' opgenomen. Deze aanduiding is opgenomen voor behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (de watertoren) waarbij primair de Monumentenwet van toepassing is.

5.2.3 Conclusie

De watertoren is in dit bestemmingsplan als 'specifieke bouwaanduiding - monument' aangeduid, waarop primair de Monumentenwet van toepassing is. Het aspect cultuurhistorie vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan. Het hergebruiken van de watertoren voor een woonfunctie draagt bij aan het behoud van cultuurhistorisch erfgoed

6 Milieu

6.1 Algemeen

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

6.2 M.e.r.-beoordeling

6.2.1 Kader

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

6.2.2 Onderzoek

De voorgenomen functiewijziging is niet opgenomen op de lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten. Ook zal de verkeersaantrekkende werking niet nadelig toenemen. Gezien het voorgaande is het niet benodigd een plan-m.e.r. op te stellen.

6.2.3 Conclusie

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

6.3 Geluid

6.3.1 Kader

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt een toetsingskader voor nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen zoals scholen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. In de Wet worden zones gedefinieerd rondom belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen met grote lawaaimakers, wegverkeer- en railverkeerbronnen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied, waarbinnen een akoestische toetsing dient te worden uitgevoerd. Vanwege het feit dat dit bestemmingsplan een

nieuwe woning mogelijk maakt, moet worden onderzocht of de Wgh een belemmering vormt voor deze woning.

6.3.2 Onderzoek

Wegverkeerslawaaï

De watertoren ligt niet in de zone van een weg. De omliggende wegen zoals de Oostsingel, de Burgemeester H.G. van Kempensingel en de Ravelijnsingel hebben een snelheidsregime van 30 km/uur, waardoor deze wegen niet onderzoeksplchtig zijn.

Aangezien de Oostsingel, waaraan de watertoren is gelegen geen ontsluitende verkeersfunctie heeft voor de binnenstad van Woerden en gelet op de afstand tot de Oostsingel, is het niet aannemelijk dat het verkeer op deze weg leidt tot hoge geluidsbelastingen. Daardoor levert het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering op voor de realisatie van een woning in de watertoren.

Railverkeers- en industrielawaaï

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein. Gezien het voorgaande is een onderzoek naar railverkeerslawaaï en industrielawaaï niet benodigd.

6.3.3 Conclusie

De in de omgeving gesitueerde wegen hebben een snelheidsregime van 30 km/uur en zijn niet onderzoeksplchtig. Ook ligt het plangebied niet binnen de zone van een spoorlijn of gezoneerd industrieterrein. Gezien het voorgaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

6.4 Luchtkwaliteit

6.4.1 Kader

Wettelijk kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ vastgesteld op 11 juni 2011 voor PM₁₀ en 1 januari 2015 voor NO₂.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van

de luchtkwaliteit als de NO_2 en PM_{10} jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

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

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

Beoordeling luchtkwaliteit

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

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van een woning mogelijk gemaakt. Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling in het bestemmingsplan is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

6.4.2 Onderzoek

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de concentraties van de meest van belang zijnde stoffen bepaald ter plaatse van het plangebied. Voor wegverkeer zijn dit NO_2 en PM_{10} . In de afbeeldingen op de volgende pagina zijn de concentraties van deze stoffen weergegeven voor het peiljaar 2011. Deze concentraties zijn afkomstig van de NSL-monitoringstool. In de omgeving van de watertoren is in deze tool alleen de route Wilhelminaweg - Rijnstraat - Oostdam opgenomen, welke ten zuiden van de watertoren is gelegen.

De jaargemiddelde concentraties NO_2 en PM_{10} langs de route Wilhelminaweg - Rijnstraat - Oostdam zijn ruim lager dan de jaargemiddelde grenswaarde voor de beide stoffen van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen. Gezien de lage concentraties worden dan ook geen overschrijdingen van de jaargemiddelde grenswaarden NO_2 en PM_{10} verwacht in en in de omgeving van dit plan



Afbeelding 7 (links): Overzicht concentraties NO_2 , peiljaar 2011

Afbeelding 8 (rechts): Overzicht concentraties PM_{10} , peiljaar 2011

6.4.3 Conclusie

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

6.5 Externe veiligheid

6.5.1 Kader

Algemeen

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

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

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

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als het risico op een plaats buiten een risicobron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven,

overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie grens- en richtwaarden opgehangen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

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

Het beleid en de wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid biedt geen absolute veiligheid. Er is sprake van het realiseren van een verantwoorde situatie, waarbij een kleine kans op een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen tot het normaal maatschappelijk risico wordt gerekend.

Wet- en regelgeving

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

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

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (Stc. 147, 2004). Deze Circulaire kan worden gezien als voorbode van een wettelijke verankering van de risiconormen. Met de realisatie van de wettelijke verankering komt de circulaire te vervallen. Aangezien het nog niet duidelijk is op welk moment het "Besluit transportroutes externe veiligheid" in werking zal treden is de werkingsduur van de circulaire door het ministerie in 2012 verlengd en inmiddels aangepast met transportgegevens van de verschillende Basisnetten.

Externe veiligheid in relatie tot transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (AMvB Buisleidingen).

6.5.3 Onderzoek

Met het plan wordt een woonfunctie mogelijk gemaakt. Deze woonfunctie is een kwetsbaar object in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

In de directe omgeving zijn geen risicobronnen aanwezig. Het plangebied ligt derhalve niet in een invloedsgebied of een veiligheidszone van een risicobron. Daarnaast reiken ook geen hoogspanningslijnen en/of indicatieve magneetveldzones tot in het plangebied.

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

Gemeentelijke routing

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A12 is in de gemeente Woerden een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. De route loopt niet langs of door het plangebied.

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

Gezien het voorgaande kan langs het plangebied transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan). Echter, de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Gezien het voorgaande levert het aspect externe veiligheid geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

6.5.3 Conclusie

Het vaststellen van dit bestemmingsplan is niet in strijd met het landelijk externe veiligheidsbeleid. Het aspect externe veiligheid vormt hierdoor geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

6.6 Kabels en leidingen

6.6.1 Kader

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

6.6.2 Onderzoek

In en bij het plangebied lopen geen planologisch relevante leidingen. In en bij het plangebied liggen wel diverse niet planologisch relevante leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen). Deze kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs/in combinatie met aanwezige infrastructuur.

6.6.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

6.7 Bodemkwaliteit

6.7.1 Kader

Bouwen

De Woningwet is het wettelijke instrument voor een gemeente om te regelen dat bouwwerken alleen gebouwd worden op grond die daarvoor milieuhygiënisch geschikt is. De eisen die aan een bodemonderzoek ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het bouwen gesteld worden zijn o.a. geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met bijbehorende regelingen en in de gemeentelijke bouwverordening. Bij een omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen een bodemonderzoek worden geëist als het gaat om een bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven en dat contact maakt met de grond. Een bodemonderzoek wordt altijd voorafgegaan door een (historisch) vooronderzoek, uitgevoerd conform de NEN 5725, waarbij vastgesteld wordt wat er bekend is over het voormalige en het huidige bodemgebruik en welke bodemkwaliteit bekend is of verwacht mag worden. Op grond hiervan wordt o.a. vastgesteld wat de onderzoekshypothese is en hoe het onderzoek uitgevoerd dient te worden. Belangrijke informatiebronnen zijn: het provinciaal Bodemloket en de informatie en plaatselijke kennis die aanwezig is bij de Omgevingsdienst regio Utrecht.

Slopen

Voorafgaand aan de sloop van een bouwwerk dat gebouwd is voor 1 januari 1994, dient altijd een asbestinventarisatie plaats te vinden. Indien asbest op, in of aan het bouwwerk aangetroffen wordt, dient dit door een gecertificeerd asbestsaneringsbedrijf verwijderd te worden. Bij een bodemonderzoek wordt tegenwoordig altijd visueel aandacht besteed aan de aanwezigheid van asbest in de bodem. Pas als voor het te bebouwen terrein een asbest-vrij verklaring is afgegeven en het terrein ook verder vrij is van afval en andere ongewenste materialen, kan met de daadwerkelijke bouw worden begonnen.

Het moment waarop het bodemonderzoek wordt uitgevoerd is erg belangrijk. Bij bouwen waar eerst gesloopt wordt dient het bodemonderzoek, bij voorkeur, na de sloop uitgevoerd te worden. De strekking hiervan is het tegengaan van het bouwen op grond die vanwege sloopactiviteiten (opnieuw) verontreinigd is geraakt (bijvoorbeeld als gevolg van de aanwezigheid van asbest, dakteer of puin). Dit betekent dat het resultaat van een bodemonderzoek niet altijd kan worden overgelegd bij de vergunningsaanvraag. Daarom behoort dit onderzoek tot de bescheiden die ook later kunnen worden ingediend op voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders instemt met deze latere indiening. Het tijdstip kan door middel van een bodemvoorschrift aan de Omgevingsvergunning verbonden worden. Bij de advisering omtrent de bodemgeschiktheid zullen ook de asbest-inventarisatieresultaten betrokken worden.

Functiewijziging

Bij een wijziging van de bestemming of van de functie, waarbij geen sprake is van bouwactiviteiten waarvoor een bodemonderzoek vereist is, wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht wanneer deze wijziging tevens een gevoeliger bodemgebruiksvorm inhoudt (bijvoorbeeld van bedrijvigheid naar wonen).

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit is sinds 1 januari 2008 van kracht en vormt het kader voor het bodembeheer in Nederland. Dit Besluit stelt eisen aan het gebruik van grond en bagger. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt nagegaan of de bodemkwaliteit aansluit bij de (toekomstige) functie. Hierbij vormt het Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. Een gemeente kan het bodembeleid baseren op

het generieke kader (dan gelden er Maximale Waarden per onderscheiden bodemfunctieklasse) of op een gebiedsgericht kader (dan worden er per onderscheiden bodemkwaliteitszone Lokale Maximale Waarden vastgesteld). Bij bodemsaneringen wordt de vereiste terugsaneerwaarde bepaald door de geldende bodemfunctieklasse (generieke kader) of door de achtergrondgehalten van de zone (gebiedsgerichte kader).

6.7.2 Onderzoek

In het kader van de functiewijziging is het niet noodzakelijk een bodemonderzoek uit te voeren. De watertoren blijft in zijn huidige vorm gehandhaafd. Dit betekent dat geen bodemingrepen plaatsvinden. Wel is een asbestonderzoek⁴ voor de watertoren uitgevoerd. Uit dit asbestonderzoek (bijlage 2) is gebleken dat geen asbesthoudende materialen zijn aangetroffen.

6.7.3 Conclusie

Grondwerkzaamheden vinden niet plaats, de watertoren blijft in zijn huidige vorm gehandhaafd en asbesthoudende materialen zijn niet aangetroffen. Gezien het voorgaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

6.8 Milieuzonering

6.8.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

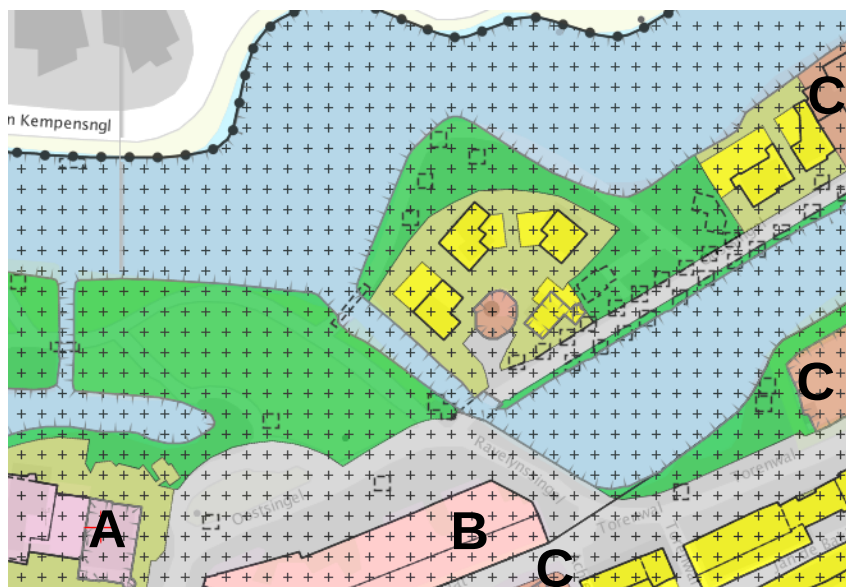
6.8.2 Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt de functiewijziging van een waterleidingbedrijf naar wonen mogelijk. Om die reden dient enerzijds beschouwd te worden of met de functiewijziging het woon- en leefklimaat van de nieuwe woning gegarandeerd kan worden. Anderzijds wordt bepaald of omliggende bestaande bedrijven worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Het plangebied wordt gezien als een 'gemengd gebied', op basis van de brochure van de VNG. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door wonen in combinatie met maatschappelijke functies, kantoor- en centrumfuncties. In afbeelding 7 is inzichtelijk gemaakt wat de bestemmingen zijn van de omliggende gronden. Aangevoerd wordt dat naast wonen sprake is van verscheidene functies.

Omdat er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstep. De gedachte hierachter is dat sprake is van een zekere verstoring van het gebied ten opzichte van een rustige woonwijk.

⁴ AFR services BV, *Asbestinventarisatie conform SC540 type A*, kenmerk: -/2.12.0117.AR.11.MGK, d.d. 10 december 2012



Afbeelding 9: Functionele indeling omgeving met wonen (geel), maatschappelijk (bruin) en centrum- (roze) en kantoorfuncties (paars).

Op een afstand van 120 meter zijn in het bestemmingsplan kantoren juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Op afbeelding 9 zijn deze gronden met de letter A gemarkeerd. Voor kantoren geldt een richtafstand van 10 en 0 meter ten opzichte van respectievelijk een rustige woonwijk en gemengd gebied. Vanuit deze kantoorfuncties gelden geen belemmeringen.

De gronden, die gemarkeerd zijn door de letter B, zijn op ten minste 50 meter van het plangebied gelegen. Op deze gronden worden juridisch-planologisch centrumfuncties mogelijk gemaakt. Het gaat in dit geval enkel om daghoreca. Hiervoor geldt maximaal een milieucategorie 2. De richtafstand tot gemengd gebied bedraagt 10 meter. Omdat de werkelijke afstand 50 meter bedraagt, wordt voldaan aan deze (gereduceerde) richtafstand.

In de omgeving komen op ten minste 80 meter afstand diverse gronden voor die de bestemming "Maatschappelijk" hebben, die gemarkeerd zijn met de letter C. Binnen deze bestemming liggen een school, een begraafplaats en een kerk. Voor deze functies geldt maximaal milieucategorie 2 en een richtafstand van 10 meter ten opzichte van gemengd gebied. Omdat de maatschappelijke bestemmingen op ten minste 80 meter zijn gelegen, wordt voldaan aan de richtafstand.

Gezien het voorgaande is aangetoond dat kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat voor de woning en dat aanwezige bedrijven niet worden belemmerd in hun functioneren.

6.8.3 Conclusie

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door wonen, maatschappelijke functies, kantoren en centrumfuncties. Gezien het karakter van de omgeving kan het gebied - in het kader van de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG - worden beschouwd als een gemengd gebied. Een reductie van de richtafstanden is daarmee van toepassing. Aan de gereduceerde richtafstanden wordt voldaan. Daarmee is aangetoond dat het woon- en leefklimaat van de woning gegarandeerd is en dat bestaande bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Het aspect milieuzonering vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

7 Water

7.1 Kader

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is gedetailleerder dan de SVIR en blijft als uitwerking van de SVIR bestaan. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor geldt het Barro.

Waterwet

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

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

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige

doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterhuishouding

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

Vanuit het oogpunt van toelatingsplanologie (de benadering die inmiddels in het nieuwe nationale ruimtelijke beleid is losgelaten maar nog wel als uitgangspunt voor de handreiking geldt) bepaalt het bestemmingsplan welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn en welke niet. Het plan geeft de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en mogelijkheden. Om de gewenste ontwikkelingen ook daadwerkelijk te realiseren is vroegtijdig overleg tussen de initiatiefnemer en de betrokken waterbeheerder(s) noodzakelijk. Het doel hiervan is tijdig inzicht te krijgen in de mogelijke negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding, maatregelen op te zetten om deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten.

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

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

Grondwaterplan 2008 – 2013 (24 april 2007)

De provincie Utrecht heeft een grondwaterplan opgesteld. Het hoofddoel van het grondwaterbeleid is: de hoeveelheid en kwaliteit van het grondwater is geschikt voor duurzaam gebruik door mens en natuur. Informatie daarover is zodanig inzichtelijk dat de samenleving daarmee rekening kan houden en het provinciaal bestuur daaraan sturing kan geven.

De provincie Utrecht beschikt over grote voorraden zoet grondwater van goede kwaliteit. Met preventief beleid wordt voorkomen dat verontreinigingen in het grondwater terechtkomen. Om het grondwater dat wordt onttrokken voor de openbare drinkwatervoorziening optimaal te beschermen tegen nieuwe verontreinigingen zijn rondom drinkwateronttrekkingen grondwaterbeschermingszones ingesteld, waar regels gelden bovenop het generieke beleid. Daarnaast dient meer rekening te worden gehouden met het grondwater in het stedelijk gebied.

Zicht op water, Waterplan Woerden 2006 –2009 (maart 2006)

De gemeente Woerden, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Oasen en Vitens hebben samen het Waterplan “Zicht op water” opgesteld. Het plan geeft aan hoe met water de ruimtelijke

kwaliteit en de belevingswaarde van stad en platteland kan worden vergroot. Het Waterplan geeft een visie op water en stelt maatregelen voor.

Ook in Woerden moet hoog water en sterke regenval, maar ook lange periodes van droogte worden opgevangen. Daarnaast is oppervlaktewater van een goede kwaliteit van groot belang evenals het beperken van de bodemdaling. Cultuurhistorisch gezien hoort water bij Woerden.

Kernpunten van het Waterplan zijn:

- water heeft meer ruimte nodig;
- de waterkwaliteit moet verbeterd worden;
- zuivering en riolering dienen beter op elkaar te worden afgestemd;
- het water moet door mensen beter beleefd kunnen worden;
- de wateroverlast door grondwater en het riool mag niet toenemen.

In het buitengebied worden gebieden aangewezen die ruimte moeten bieden aan water wanneer dit nodig is. Ook binnen de bebouwde kom wordt gezocht naar meer ruimte voor water. Water, in de vorm van sloten, grachten en vijvers, zal een vast onderdeel vormen voor stedenbouwkundige plannen. De positieve beleving van het water wordt zo groot mogelijk gemaakt door aantrekkelijke oevers aan te leggen, doorkijk mogelijkheden te creëren en te bouwen met zicht op water.

Om de waterkwaliteit te verbeteren is het nodig om de riolering en de zuivering beter op elkaar aan te laten sluiten. Hiervoor dient de riolering te worden ontlast. Regenwaterafvoer zal daarom afgekoppeld worden van het rioleringsstelsel. Daarnaast moet de hoeveelheid verhard oppervlak beperkt blijven en mogen bouwmaterialen die worden toegepast op daken en goten het water niet extra vervuilen.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2009 – 2013 (11 november 2008)

Gemeenten zijn op basis van de Wet milieubeheer verantwoordelijk voor de zorg voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen. Daarnaast heeft de gemeente de zorgplicht voor de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater, dit is vastgelegd in de Wet op de waterhuishouding. In deze wet is ook vastgelegd dat de gemeente de zorg heeft voor het treffen van maatregelen in openbaar gemeentelijk gebied om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of te beperken.

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) bevat het rioleringsbeleid voor de planperiode 2009 t/m 2013. Het geeft het kader waar binnen het onderzoek en de maatregelen binnen de planperiode moeten worden uitgevoerd. Dit houdt in dat de hoofdlijnen van aanpak zijn weergegeven om de gestelde doelen dichterbij te brengen. De uitvoering van deze hoofdlijnen moet aansluiting vinden bij de planning van werkzaamheden.

De doelen voor de komende planperiode zijn:

1. Zorgen voor inzameling van stedelijk afvalwater.
2. Zorgen voor transport van stedelijk afvalwater.
3. Zorgen voor inzameling van hemelwater (voor zover niet door de particulier).
4. Zorgen voor verwerking van ingezameld hemelwater
5. Zorgen dat (voor zover mogelijk) het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert.

De doelen zijn in het GRP geconcretiseerd met het opnemen van functionele eisen en maatstaven zodat getoetst kan worden of de situatie in Woerden aan de gestelde doelen voldoet.

Om invulling te geven aan de grondwaterzorgplicht gaat de gemeente in de planperiode verder onderzoek uitvoeren om inzicht te krijgen in de grondwatersituatie en locatie en aard van eventuele klachten en overlast dat door het grondwater veroorzaakt wordt binnen de gemeente.

7.2 Onderzoek

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor dit bestemmingsplan is op 5 juni 2013 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

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

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het watersysteem. In het kort gaat het om:

- Het verhard oppervlak neemt toe met nee. Deze geringe toename van verhard oppervlak (parkeerplaatsen) heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen.
- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast.
- Water wordt niet buiten plangebied geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt niet in een peilgebied waar een wateropgave (NBW of KRW) is.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rwzi of rioolpersleiding

Afvoer hemelwater

Omdat er lood, koper of zink wordt toegepast in het plan, moet er een zuiveringsvoorziening worden aangelegd, zodat er alleen schoon water wordt geloosd op oppervlaktewater. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon

hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Hemelwater wordt afgevoerd via een hemelwaterriool. De capaciteit van dit hemelwaterstelsel dient groot genoeg te zijn om wateroverlast te voorkomen. Hemelwater wordt via een gemengd stelsel afgevoerd. Voor nieuwbouw is dit ongewenst vanuit het waterschapsbeleid.

Afvalwater (riolering)

Afvalwater wordt als volgt afgevoerd: gemengd stelsel.

Drinkwaterwingebieden

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

7.3 Conclusie

Van toepassing voor het plangebied is een standaard wateradvies van het waterschap. Uit het standaardadvies blijkt dat de ontwikkeling binnen het plangebied geen groot effect heeft op water. Daarnaast is ter bescherming van de drinkwaterwinning de aanduiding 'Milieuzone – beschermingszone drinkwaterwinning' opgenomen op zowel de verbeelding als in de regels. Gezien het voorgaande vormt het aspect water geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan. Het waterschap is in het kader van het vooroverleg om advies gevraagd. Naar aanleiding van het vooroverleg heeft het waterschap een positief wateradvies afgegeven.

8 Ecologie

8.1 Kader

Dit bestemmingsplan betreft een kleine gebied in het stadscentrum. Aan het exterieur vinden wijzigingen plaats, maar niet aan het interieur. Het plangebied maakt deel uit van bebouwd gebied. In het bestemmingsplan moet aandacht geschonken worden aan Europese en het nationale wetgeving ten aanzien van flora en fauna.

Gebiedsbescherming

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet voor gebiedsbescherming en de Flora- en faunawet voor soortenbescherming. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), bestaande uit natuurgebieden en ecologische verbindingzones.

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden), beschermde natuurmonumenten en wetlands. Ruimtelijke ontwikkelingen die negatieve effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Als er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. Voor beschermde soorten moet ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied.

8.2 Onderzoek

Het plangebied ligt ver verwijderd van gebieden die behoren tot de ecologische hoofdstructuur (>2.000m) en de bijbehorende verbindingzones (>1.300m). Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is de Nieuwkoopse Plassen (ongeveer 6 km). Gezien deze grote afstanden en de geringe omvang van dit bestemmingsplan is verdere toetsing aan de geldende wet- en regelgeving niet nodig.

Omdat er geen werkzaamheden plaatsvinden aan het exterieur van de watertoren en bovendien geen bomen worden gekapt of watergangen worden gedempt, zullen geen noemenswaardige effecten optreden op flora- en faunawaarden. Onderzoek is hierdoor niet benodigd. De bestaande situatie blijft gehandhaafd.

8.3 Conclusie

Het perceel waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, ligt op dusdanige afstand van Natura 2000-gebieden en ecologische hoofdstructuur dat vanuit de betreffende wet- en regelgeving geen belemmeringen zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan. Gezien het voorgaande vormt het

aspect ecologie geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

9 Duurzaamheid

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

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

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

Met een aantrekkelijke leefomgeving en temidden van een vitale natuur wordt het volgende bedoeld. De dagelijkse leefomgeving wordt ervaren als schoon en aantrekkelijk. De kwaliteit van de lucht, de bodem en het water, alsmede de algemene milieukwaliteit is passend voor de functie van een gebied.

Energie Klimaatsbeleidsplan, gemeente Woerden

In het energie- en klimaatbeleidsplan van de gemeente Woerden is de ambitie opgenomen te streven naar een verscherping van 10 % voor de dan geldende EPC-norm. De EPC-norm voor 2010 is 0,8. Het Rijk heeft de EPC per 1 januari 2011 aangescherpt naar 0.6. Het voornemen is de EPC verder aan te scherpen in 2015 naar 0.4 en in 2020 naar 0.

In hetzelfde energie- en klimaatbeleidsplan is een ambitie voor GPR gebouw opgenomen. GPR gebouw is een manier om duurzaam bouwen te concretiseren en doet dit door een rapport cijfer te geven op een vijftal thema's te weten: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Als doelstelling heeft de gemeente Woerden in hetzelfde beleid opgenomen het realiseren van woningen met een ambitieniveau van minimaal een 7 op alle thema's. De gemeente Woerden heeft een licentie van GPR en ondertussen de nodige praktijk ervaringen op gedaan.

De taken voor het verwijderen van huishoudelijk afval liggen in de regio bij AVU (Afval Verwijdering Utrecht). Uitgangspunt voor afval is om op basis van de landelijke plannen 56% van het totale aanbod van huishoudelijk afval gescheiden in te zamelen.

Deel C: Uitvoerbaarheid en procedure

10 Uitvoerbaarheid

10.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

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

Overeenkomst

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Woerden is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarnaast is een exploitatieopzet opgesteld. Deze exploitatieopzet maakt inzichtelijk wat de te maken kosten zijn voor initiatiefnemer. De initiatiefnemer voorziet volledig in de te maken kosten.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Renovatie watertoren

Het plan voorziet in een planologisch / juridisch regeling voor de transformatie van een bedrijf naar een woonbestemming. Omdat de watertoren al lang leeg staat, is het transformeren naar een 'woning' een verbetering van de bestaande situatie. Ook omdat renovatie aan de buitenzijde van de watertoren plaatsvindt, wordt aandacht besteed aan de uitstraling van de watertoren. Deze nieuwe uitstraling komt ten goede van de watertoren, welke als Rijksmonument is aangewezen.

Betrokkenheid omwonenden

Omdat zowel de initiatiefnemer als de gemeente Woerden het van belang vinden dat de voorgenomen ontwikkeling breed wordt gedragen, heeft intensief contact met omwonenden plaatsgehad. Het opstellen van dit voorliggende bestemmingsplan is in de zomer van 2013 gestart.

Het eerste concept van het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens op 7 juni 2013 naar omwonenden gestuurd. Naar aanleiding van dit concept hebben zij hun opmerkingen kenbaar gemaakt. Nadat deze opmerkingen zijn verwerkt, is op 24 september 2013 een tweede concept van het ontwerpbestemmingsplan verstuurd naar omwonenden. Ook met dit concept werden omwonenden in de gelegenheid gesteld hun opmerkingen kenbaar te maken. Omwonenden hebben ook hier gebruik gemaakt van deze mogelijkheid en is een overleg ingepland tussen initiatiefnemer, de gemeente Woerden en de betreffende omwonenden van de watertoren. Dit betreffende overleg heeft plaatsgehad op 8 januari 2014 en is vastgelegd in een besprekingsverslag.

Doel van het overleg was om gezamenlijk tot een overeenkomst te komen over het toekomstige gebruik van de watertoren en zijn omliggende gronden. Belangrijkste besprekingspunt was het waarborgen van de privacy voor omwonenden, het terugbrengen van het aantal parkeerplaatsen van drie naar twee en het opnemen van een positieve bedrijfsactiviteitenlijst aan huis.

Op basis van het besprekingsverslag is een omzettingsvoorstel gemaakt. In dit omzettingsvoorstel werd voor zowel de plantoelichting, -regels als de -verbeelding stap voor stap beschreven wat zou worden gewijzigd in het voorgaande concept ontwerpbestemmingsplan om te komen tot een definitief ontwerpbestemmingsplan.

Waarborgen privacy

Het waarborgen van de privacy is hierin nadrukkelijk naar voren gekomen en geïntegreerd in het bestemmingsplan. Onder andere is nu juridisch geregeld dat matglazen ramen (of ramen van vergelijkbare aard) tot een stahoogte van 1,80 dienen te worden gerealiseerd, indien vanuit deze ramen op de percelen van omwonenden kan worden gekeken. Deze matglazen ramen dienen te allen tijde in stand te worden gehouden. Daarnaast worden zichtbare aanpassingen aan het dakterras niet aangebracht, mede om de privacy voor omwonenden te waarborgen.

Gewijzigde parkeerinrichting

Ook is de inrichting met betrekking tot parkeren gewijzigd. In voorgaande versies van het bestemmingsplan was nog sprake van het mogelijk maken van drie parkeerplaatsen, daar waar dit nu is teruggebracht naar twee parkeerplaatsen. Zowel op de planverbeelding, als op de inrichtingstekening zoals opgenomen in deze toelichting, is dit aantal teruggebracht.

Bedrijfsactiviteitenlijst aan huis

Als laatste is in de bestemmingsplanregels behorende bij dit plan een lijst opgenomen voor bedrijfsactiviteitenlijst aan huis. Deze lijst is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Woerden Binnenstad'. Het opnemen van een positieve lijst voor alleen de locatie aan de Oostsingel past niet in de systematiek van de gemeente Woerden. Uit de lijst zoals deze is opgenomen, zijn alleen categorie 1 bedrijven toegestaan, in overeenstemming met de regels behorende bij dit bestemmingsplan. Feitelijk is op deze wijze geregeld wat omwonenden graag geregeld willen hebben: alleen bedrijven die als categorie-1 bedrijven zijn aangewezen.

Conclusie

Zowel initiatiefnemer, de gemeente Woerden als omwonenden hebben ingestemd met het besprekingsverslag en het later toegezonden omzettingsvoorstel. Het voorstel is met instemming en genoegen van omwonenden verwerkt in dit voorliggende bestemmingsplan.

Gezien het voorgaande wordt de voorgenomen ontwikkeling maatschappelijk aanvaardbaar geacht.

10.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een

verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking van de regels.

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

11 Overleg

11.1 Ontwerpfase

Gezien de beperkte invloed op de omgeving heeft geen inspraak plaatsgonden. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is in de Staatscourant geplaatst en heeft - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg geschied. Bekendmaking is tevens gedaan op de informatiepagina van de gemeente Woerden in de Woerdense Courant. Tevens is de kennisgeving te toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

In het kader van het vooroverleg, is een concept van het bestemmingsplan toegezonden aan verschillende instanties. Zowel het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden als de Provincie Utrecht hebben een positief advies afgegeven.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb), of is aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in een 'Nota van Beantwoording Zienswijzen over Ontwerpbestemmingsplan Watertoren Oostsingel 1A, Woerden'. De nota is als bijlage 3 aan deze toelichting gevoegd.

11.2 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

