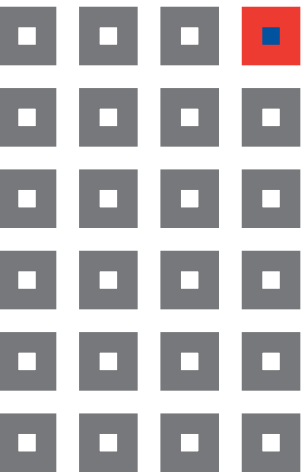


Gemeente Woerden

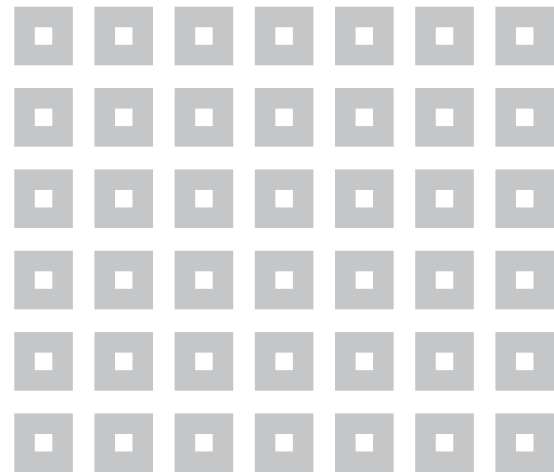
bestemmingsplan “*Brediuspark, eerste herziening*”

Vastgesteld



Inhoud:

- toelichting
- regels
- geometrische plaatsbepaling
en een analoge verbeelding hiervan



werknummer: 370.498.04

datum: 18-02-2010

bestand: J:\370\498\04\3.Projectresultaat\RO-BP-370.498.04-TOTAAL-VAST-18 februari 2010

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam



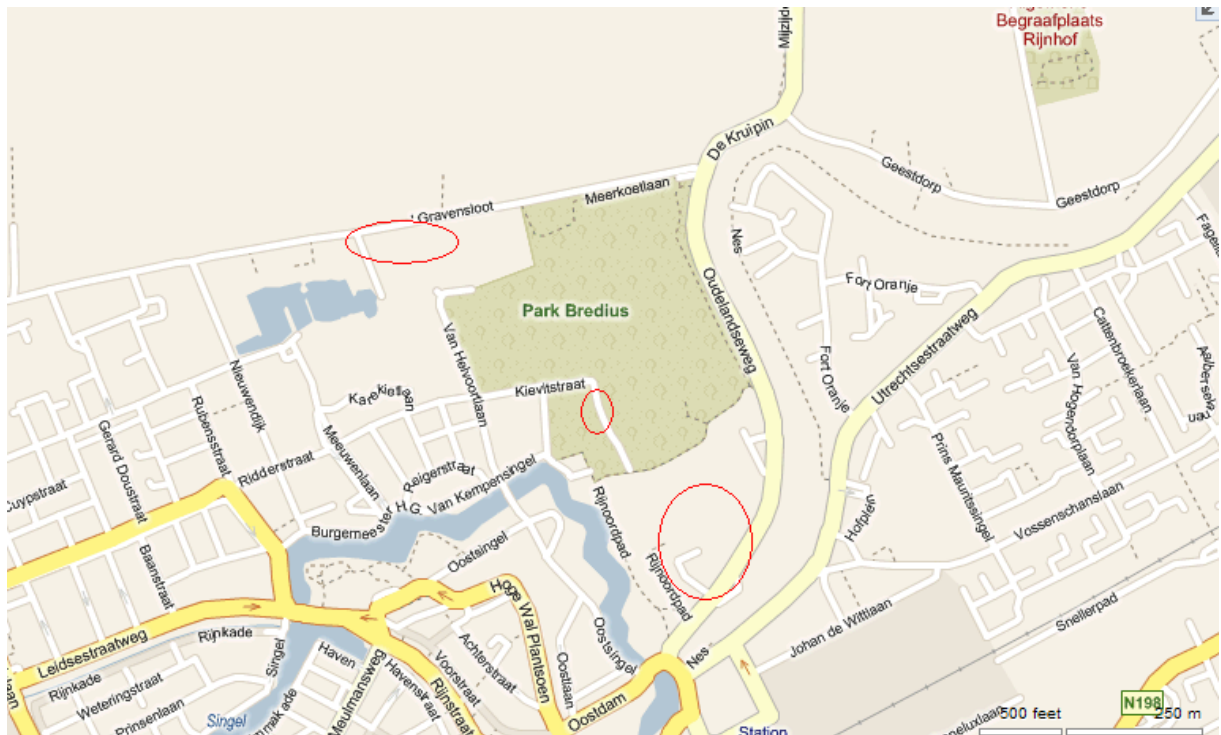
INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Plangebied.....	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer.....	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Bestaande situatie	7
2.2.1	Historie	7
2.2.2	Ruimtelijke structuur	7
2.2.3	Functionele structuur	8
2.3	Ontwikkelingen	8
2.4	Uitgangspunten	8
2.5	Planmethodiek.....	9
3	Ruimtelijk kader	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	12
3.3	Conclusie	13
4	Wonen	15
4.1	Kader	15
4.2	Huidige situatie	15
4.3	Conclusie	16
5	Archeologische waarden	17
5.1	Kader	17
5.2	Huidige situatie	18
5.3	Conclusie	19
6	Mobiliteit	21
6.1	Kader	21
6.2	Huidige situatie	22
6.3	Conclusie	22
7	Milieu	23
7.1	Algemeen	23
7.2	Geluid	23
7.2.1	Kader	23
7.2.2	Onderzoek	23
7.2.3	Conclusie	24
7.3	Luchtkwaliteit	24
7.3.1	Kader	24
	Onderzoek.....	25
7.3.3	Conclusie	25
	Onderzoek.....	26
7.3.3	Conclusie	26
7.4	Externe veiligheid	26
7.4.1	Kader	26
7.4.2	Onderzoek.....	27
7.4.3	Conclusie.....	27
7.5	Bodemkwaliteit	27
7.5.1	Kader	27
7.5.2	Onderzoek.....	28

7.5.3 Conclusie	29
8 Water	31
8.1 Kader	31
8.2 Huidige situatie	33
8.3 Conclusie	36
9 Ecologie	37
9.1 Kader	37
9.2 Onderzoek	37
9.3 Conclusie	38
10 Duurzaamheid	39
10.1 Kader	39
10.2 Huidige situatie	39
10.4 Conclusie	39
11 Uitvoerbaarheid	41
11.1 Economische uitvoerbaarheid	41
11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
11.3 Handhavingsaspecten	41
12 Overleg	43

Separate bijlagen

- Verkennend bodemonderzoek nabij de Veste te Woerden, Grondslag b.v. d.d. 9 november 2009.
- Toets Flora- Faunawet "Brediuspark, 'locatie 's Gravensloot' - Woerden", KuiperCompagnons d.d. 15 oktober 2009.
- Archeologisch bureauonderzoek ter advisering: Woerden bestemmingsplan Brediuspark, Hazeberg Archeologie Leiden, d.d. januari 2008.



Globale ligging plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan het door de raad van de gemeente Woerden vastgestelde bestemmingsplan Brediuspark is op 27 september 2007 goedkeuring onthouden aan de volgende delen:

- a. Het plandeel met de bestemming “Woondoeleinden (W)” betreffende de gronden voor 4 woningen aan de 's Gravensloot;
- b. Het plandeel met de bestemming “Maatschappelijke doeleinden (M)” betreffende de gronden van het woon-/ zorgcomplex 't Oude Landt;
- c. Het plandeel met de bestemming “Maatschappelijke doeleinden (M)” betreffende de gronden van de Brediussschuur en de educatieve tuin.

De onthouding van goedkeuring was om de volgende redenen:

- Er was onvoldoende inzicht in de luchtkwaliteit met betrekking tot de locatie van de 4 woningen en het woon-/zorgcomplex.
- Op de gronden van de locatie voor de 4 woningen en het woon-/ zorgcomplex dient ook het aanlegvergunningstelsel zoals opgenomen in artikel 15 van de planvoorschriften, voor de bescherming van de archeologische waarden van toepassing te zijn.
- De gebruiksmogelijkheden van de Brediussschuur en van de educatieve tuin dienen beperkt te worden tot het huidige gebruik.

Wel heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State overwogen dat het nadere onderzoek dat naar aanleiding van het beroep is uitgevoerd door de Regionale Milieudienst Noordwest- Utrecht (oktober 2006) voldoende onderbouwing is voor de conclusie van de gemeente dat er geen sprake is van verslechtering van de luchtkwaliteit. Begin 2008 is een ontwerpherziening op grond van artikel 30 Wet op de Ruimtelijke Ordening opgesteld en heeft een archeologisch waardenonderzoek plaatsgevonden. Deze herziening is in 2009 in procedure gebracht.

In verband met de inwerkingtreding van Wet ruimtelijke ordening en het ontbreken van een bepaling in het overgangsrecht, is het niet meer mogelijk een plan vast te stellen waarbij een besluit tot onthouding van goedkeuring wordt gerepareerd. Voor de gedeelten waaraan goedkeuring wordt onthouden dient dus een nieuw bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

Het nieuwe bestemmingsplan “Brediuspark 1e herziening” wordt afgestemd op de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen die na vaststelling van het moederplan - “Brediuspark” - hebben plaatsgevonden. De veranderingen in de wet- en regelgeving worden hierin meegenomen.

1.2 Plangebied

Het plangebied -dat bestaat uit een drietal losse gebieden- ligt in het noordoosten van het centrum van Woerden.

Het gebied wordt globaal begrensd door:

- de 's Gravensloot in het noorden;
- de Meerkoetlaan, de Van Helvoortlaan en de Oostsingel in het oosten;
- de Oudelandseweg en het recreatie-/ en natuurgebied in het westen en het zuiden.

De ligging van het plangebied is weergegeven op de afbeelding 'Globale ligging plangebieden'. Het plangebied bestaat uit vier te bouwen vrijstaande woningen, een woon-/ zorgcomplex en een instelling met educatieve tuin.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Zoals gezegd is aan de onderhavige plangebieden goedkeuring onthouden. Hierdoor herleven de onderliggende bestemmingsplannen. Het betreft de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Besluit Gedeputeerde Staten
Brediuspark,	31 maart 1977	21 maart 1978
"1 ^e partiële herziening Brediuspark	28 augustus 1986	23 december 1986

De bestemmingsplannen worden deels met het voorliggende plan vervangen, zodat een actueel planologisch - juridisch instrumentarium voor het plangebied zal ontstaan.

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, wonen, cultuurhistorische waarden, mobiliteit, 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 toekomstige situatie beschreven zoals deze is vastgelegd in dit bestemmingsplan. Hierbij wordt uitsluitend ingegaan op de toekomstige ontwikkelingen die het bestemmingsplan direct en indirect 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.

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

2.2.1 Historie

Inleiding

In de Middeleeuwen was Woerden een klein stadje met een beperkt buitengebied. In de negentiende eeuw werd Woerden een stad met een industriële kant, waarin vooral de steen- en dakpannenfabrieken een belangrijke positie innamen. In de loop van de twintigste eeuw veranderde Woerden door de sluiting van de steen- en pannenbakkerijen, waarvan er één is overgebleven. Ondanks de economische neergang zette de groei van de bevolking door en breidde de stad zich uit buiten haar veste. De grootste groei dateert echter van na de Tweede Wereldoorlog. In 1989 is door de gemeentelijke herindeling Woerden samengevoegd met Zegveld en Kamerik. In 2001 is daar de gemeente Harmelen bijgekomen.

De ontstaansgeschiedenis van het park

In 1824 kocht de familie Bredius een groot deel van het gebied dat nu bekend staat als Park Bredius. Na 1850 werd het landgoed Batenstein, zoals het toentertijd heette, een fruitteeltcentrum. In 1852 werd de boerderij Batenstein gebouwd en in 1863 de villa Rijnoord. Daarna was de laan vanaf de Oostdam de belangrijkste toegang tot het landgoed.

Sinds 1970 is de gemeente eigenaar van het landgoed en heeft het gebied zijn huidige inrichting als park gekregen. Na die tijd is ook de langzaamverkeersverbinding (oost-west) aangelegd en kregen de verschillende toegangen van het park hun huidige vormgeving.

2.2.2 Ruimtelijke structuur

De ligging van het park in de omgeving

Park Bredius ligt op een knooppunt van gebieden met verschillende ruimtelijke structuren, namelijk:

1. de rivier de Oude Rijn die zich als een lint door het landschap slingert;
2. de voormalige vesting Woerden met zijn stervormig grachtenpatroon;
3. de open polder 's Gravensloot met strookvormige verkaveling.

Elk van deze gebieden doet zijn invloed gelden op de ruimtelijke structuur van het park.

- ad 1. De Oude Rijn heeft grote invloed gehad op de bodemsamenstelling: het park ligt op de stroomruggronden. Bovendien is de villa Rijnoord georiënteerd op de Oude Rijn. Door de diepe ligging is nu de rivier vanuit het park niet meer zichtbaar.

- ad 2. De voormalige vesting Woerden heeft direct invloed op de vorm van de rand aan de zuidwestzijde van het gebied.
- ad 3. De strookvormige verkaveling van het open poldergebied 's Gravensloot sluit aan op het slotenpatroon in het park.

Vooraf de ligging op de stroomruggronden is bepalend geweest voor de ruimtelijke structuur van het park. Vanwege de bodemsamenstelling was zand- en kleiwinning mogelijk. De waterpartijen in het oude landgoedbos en de zandgaten aan de westzijde van het plangebied zijn restanten van deze ontgrondingen.

In het midden van de vorige eeuw werd het gebied tot landgoed ontwikkeld met als hoofdactiviteit fruitteelt. Door de ligging op de stroomruggronden is het gebied goed geschikt voor deze vorm van landbouw.

De stroomruggronden hebben niet overal dezelfde samenstelling: lichte klei in het zuiden op het hoogste deel van de stroomrug en zware klei in het noorden op de overgang naar het open komkleigebied van de polder 's Gravensloot. Daarmee hangen verschillen in waterhuishouding samen, met als gevolg verschillen in beplanting.

2.2.3 Functionele structuur

In het gedeelte van het plangebied dat in het zuidoosten gelegen is, bevindt zich een verzorgingshuis. Aan de westzijde van het plan ter hoogte van de Oudelandseweg bevindt zich een educatief centrum. Aan de 's Gravensloot ten noorden van het zwembad is momenteel onbebouwd terrein.

2.3 Ontwikkelingen

Op het gebied ten noorden van het zwembad is een woonbestemming gelegd. Binnen dit gebied wordt ruimte geboden aan maximaal vier woningen, met de voorzijde op de 's Gravensloot georiënteerd. De voorgestelde verkavelingsopzet is zodanig dat de relatie met het aangrenzende open gebied en met het oostelijk gelegen Brediuspark zoveel mogelijk wordt gewaarborgd. De keuze hiervoor is voornamelijk gebaseerd op de bestaande bebouwingsstructuur aan de 's Gravensloot. En De Veste.

Binnen deze structuur zijn verschillende woonsferen te onderscheiden. De oorspronkelijke agrarische lintbebouwing aan de overzijde van de woonbestemming komt in het plangebied terug in de vorm van vrije kavel bebouwing. Het nieuwbouwplan vormt als het ware een geleidelijke overgang van stedelijk naar landelijk gebied en sluit aan op het bestaande ruimtelijk beeld van de bebouwing aan de 's Gravensloot. De relatie met de omgeving wordt daarnaast versterkt door tussen de kavels een deel van de bestaande beplanting en de watergang te handhaven. Tussen het zwembadterrein en de nieuwe woningbouw wordt een grondwal aangelegd. Het open landschap van het "Groene Hart" wordt in het plan betrokken door de zichtlijnen richting het Groene Hart te versterken.

2.4 Uitgangspunten

Onderhavig bestemmingsplan is een conserverend plan voor wat betreft het verzorgingshuis en het educatieve centrum. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. Ten aanzien van de vier geprojecteerde woningen wordt de toekomstige situatie vastgelegd.

De noodzaak voor dit bestemmingsplan is gelegen in het feit dat voor de onderhavige plandelen goedkeuring is onthouden door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie ook paragraaf 1.1).

2.5 Planmethodiek

De planmethodiek is afgestemd op de landelijke-standaarden 2008. Daarbij is de indelingsopzet van de aangegeven hoofdgroepen van bestemmingen gehanteerd.

Verbeelding

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 2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) 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. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens is een dubbelbestemming opgenomen. Dubbelbestemmingen regelen een bijzonder belang dat eerst afgewogen moet worden alvorens de onderliggende bestemming mag worden toegepast. Er gelden in die gevallen dus twee bestemmingen, waarbij de dubbelbestemming voor gaat op de onderliggende bestemming.

In onderhavig bestemmingsplan komen de bestemmingen Maatschappelijk en Wonen en de dubbelbestemming Waarde- Archeologie voor.

Maatschappelijk

De maatschappelijke functies - zorgwoningen en het educatieve centrum worden specifiek bestemd met een gedetailleerde eindbestemming. Dit houdt in dat uitwisseling van sociale, culturele, educatieve en religieuze functies in beginsel geen plaats kan vinden.

Wonen

Voor de te realiseren woonfuncties is een eindbestemming opgenomen. De bebouwingsbepalingen geven de randvoorwaarden aan waaronder bouwwerken mogen worden gebouwd daarnaast biedt de erfbebouwingsregeling een uniforme regeling voor de toelaatbaarheid van erfbebouwing bij woningen. Uitgaande van telkens verschillende situaties (grootte bijbehorend erf, bezonning, grootte van bijgebouwen) is een uniforme richtlijn opgesteld, waarbij als uitgangspunt is gehanteerd, dat de erfbebouwing geen grote inbreuk op het woon- en leefklimaat mag uitoefenen en dat de woonfunctie hoofdzaak blijft met als gevolg dat het grootste deel van het bij de woning behorende erf onbebouwd dient te blijven.

Waarde - Archeologie

In het plangebied komt de dubbelbestemming “Waarde – archeologie” voor. Het plangebied is aangeduid als gebied ‘waarvoor een hoge trefkans op archeologische sporen’ geldt. De dubbelbestemming “Waarde – archeologie” met aanlegvergunningstelsel is opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden.

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 bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om bouwvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene ontheffingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene ontheffingen 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 wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft hier een regeling die de omzetting van de bestemming “Bedrijf” in een andere bestemming (met uitzondering van wonen) bij bedrijfsbeëindiging en een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een ontheffing geregeld kunnen worden.

Algemene procedureregels

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

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.

3 Ruimtelijk kader

3.1 Provinciaal beleid

Streekplan Utrecht 2005 –2015

In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (inwerkingtreding 1 juli 2008) heeft de provincie Utrecht het streekplan beleidsneutraal omgezet naar de Beleidslijn Wro. Het doel van deze Beleidslijn is om, na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening, slagvaardig het Streekplan Utrecht 2005-2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen. De beleidslijn maakt daarbij duidelijk wat de partners in de buitenwereld onder de nieuwe Wro van de provincie mogen verwachten. De Beleidslijn bevat geen nieuw beleid: de beleidsdoelen zoals deze zijn vastgesteld in het Streekplan worden niet gewijzigd.

Kwaliteit, uitvoering en samenwerking is het credo van het streekplan voor de periode tot 2015. Met het omgevingsbeleid wil de provincie de kwaliteit van de leefomgeving ten minste behouden en waar mogelijk verbeteren. Het versterken van de kwaliteit van de Randstad als geheel vormt hierbij het uitgangspunt. Het primaire doel van het streekplan is een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving ontwikkelen. Hierbij wordt gezocht naar het evenwicht tussen (leef)kwaliteit en druk op de ruimte. Er wordt dan ook nadrukkelijk gekozen voor beheerste groei. Dit betekent dat niet de kwantitatieve vraag maar de ruimtelijke mogelijkheden bepalend zijn voor nieuwe ontwikkelingen.

In het streekplan zijn de volgende hoofdbeleidslijnen van het ruimtelijk beleid geformuleerd:

Zorgvuldig ruimtegebruik: Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt.

Water: Water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke afwegingen vormt water een vertrekpunt.

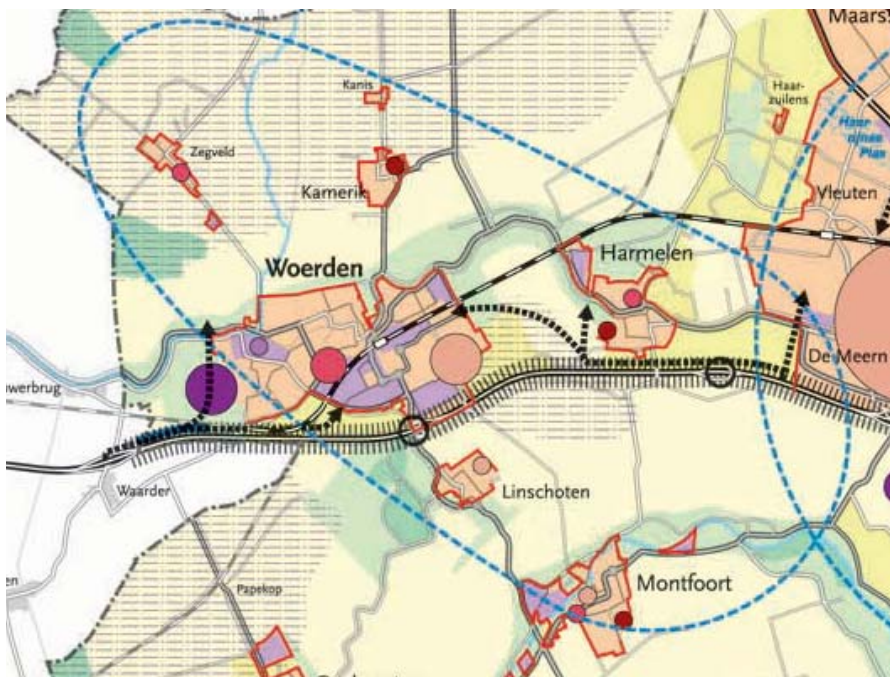
Infrastructuur: De beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties.

Verstedelijking: Er wordt gestreefd naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. Daarnaast vormen Veenendaal en Woerden regionale opvangkernen.

Landelijk gebied: Het gevoerde ruimtelijk ontwikkelingsbeleid richt zich op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

Woerden

Woerden is en blijft de regionale opvangkern in het Utrechtse deel van het Groene Hart. Dat geldt voor wonen en werken. De kern heeft ruimtelijk meer vestigingsmogelijkheden voor bewoners, bedrijven en voorzieningen dan omliggende kernen, die te maken hebben met fysieke ruimtelijke beperkingen. Woerden zal na 2015 geen grote taak hebben in de verstedelijkingsopgave. Voor de gehele gemeente is uitgegaan van een woningbouwprogramma van 1945 woningen. Deze opgave kan bijna geheel worden ingevuld door het benutten van rest- en inbreidingscapaciteit en transformatie, vooral in de kern Woerden zelf. Uitbreiden van de kern is niet noodzakelijk.



Afbeelding Uitsnede streekplankaart

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Woerden

De gemeente Woerden heeft een structuurvisie opgesteld voor de gehele gemeente. 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.

Nota Rode contouren van de gemeente Woerden (4 november 2002)

Het doel van de Nota Rode contouren is de uiteindelijke rode contour te bepalen voor de streekplandiscussie. Van 2005 tot 2020 zijn er circa 1400 woningen nodig om de afname van de huishoudensgrootte op te vangen en het aantal inwoners na 2005 te stabiliseren. Bij een ruimteclaim voor verstedelijking zijn eerst binnen bestaand stedelijk gebied en daarna zo nodig in het buitengebied ruimtelijke claims denkbaar. Binnen bestaand stedelijk gebied wordt eerst georiënteerd op herstructureringsgebieden en gebieden die door gewijzigde inzichten hun gebruik hebben verloren.

3.3 Conclusie

Onderhavige planontwikkeling is niet in strijd met provinciaal en/of gemeentelijk beleid.

4 Wonen

4.1 Kader

Nota Wonen 2006+ "Wonen naar eigen keus" (19 januari 2007)

De Woonvisie van de gemeente Woerden bestaat uit vijf hoofdlijnen: extra inzet voor jongeren, senioren en mensen met een beperking, consumentgericht bouwen en verbouwen, partijen zetten zich in voor betaalbaarheid van het wonen, ontwikkeling van Woerden voorlopig baseren op het stabilisatiemodel+ en gemeente en partners maken afspraken over investeren in wonen.

De gemeente staat voor goed wonen voor alle doelgroepen, maar zet zich extra in voor starters, senioren en mensen met een beperking. De gemeente creëert ruimte voor starters enerzijds door direct te bouwen voor deze doelgroep, anderzijds door de woningproductie in het algemeen weer op het gewenste niveau te brengen, zodat via doorstroming ruimte op de markt komt. De gemeente Woerden werkt aan het aanbod van wonen, welzijn en zorg.

De wensen van de bewoners spelen een grote rol in het bouwen en verbouwen in Woerden. Het is zaak om zoveel mogelijk in te spelen op de specifieke woonwensen van de bewoners zelf. De gemeente Woerden voert daarom onderzoek uit naar specifieke woonwensen van doelgroepen. Door zich steeds af te vragen: "Wie is je klant" wil de gemeente Woerden zo consumentgericht mogelijk bouwen en verbouwen.

Gemeente en corporaties zetten zich samen in voor betaalbare kwaliteit. Het zorgen voor voldoende beschikbare woningen in de kernvoorraad is een verantwoordelijkheid van de gemeente, marktpartijen en corporaties. Voornamelijk voor senioren ligt er een kwalitatieve opgave.

Ruimtelijke ontwikkeling van Woerden wordt voorlopig gebaseerd op het stabilisatiemodel+, met behoud van het karakter van kernen en wijken. Op grond van de huidige kennis vindt de gemeente het belangrijk dat er in de komende jaren in de gemeente Woerden gebouwd wordt om de volgende doelen te kunnen realiseren:

- Voldoende woningen bouwen voor de eigen woningbehoefte.
- Compensatie voor sloop.
- Enige compensatie voor woningbouwvertraging in de afgelopen jaren.
- Beperkt invulling geven aan regionale opvangfunctie.

Om deze doelen te realiseren overweegt de gemeente het volgen van het stabilisatiemodel+, dat uitgaat van een productieniveau van circa 2.200 woningen in de periode 2005-2014.

De gemeente en haar partners maken aanvullende prestatieafspraken over het investeren in wonen. Succesvol beleid is beleid dat in overleg met de verschillende actoren tot stand komt: dat vraagt om open processen, met vroegtijdige betrokkenheid van bedrijven, instellingen en burgers. Maar wel vanuit een eigen visie van de gemeente, waarin de betrokkenheid met de lokale samenleving vorm wordt gegeven.

4.2 Huidige situatie

In onderhavige planontwikkeling wordt het realiseren van vier vrijstaande woningen mogelijk gemaakt en worden als zodanig bestemd. Deze beperkte toename van het aantal woningen is reeds meegenomen op reeds langer bestaande inbreidingslocaties. Deze ontwikkeling past dan ook binnen het gemeentelijk woonbeleid.

4.3 Conclusie

In dit bestemmingsplan worden de te bouwen woningen als zodanig bestemd. De ontwikkeling is niet in strijd met het gemeentelijke woonbeleid.

5 Archeologische waarden

5.1 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, zo ook gemeenten.
- Het bestemmingsplan is het instrument waarbinnen de archeologische monumentenzorg kan worden geregeld. Via het bestemmingsplan kunnen voorwaarden en regels worden verbonden aan bouw- en aanlegvergunningen en vrijstellingsbesluiten. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan een vergunning ook niet verleend worden.
- De veroorzaker is financieel en operationeel verantwoordelijk voor de archeologische monumentenzorg.
- Expliciete verplichting voor overheden en uitvoerende instanties tot terugmelden van resultaten van het archeologisch (voor-)onderzoek.

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

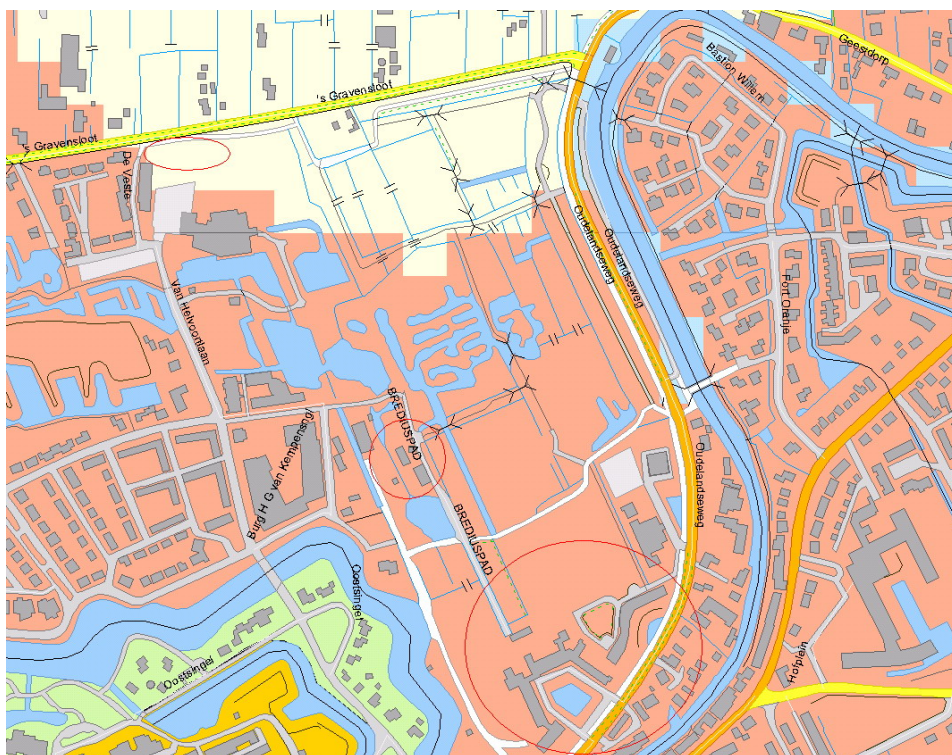
omliggende landelijke gebied en optimaal gebruik maken van de kansen die voorlichting en educatie op het gebied van archeologie bieden.

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 BasisKaart (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.

5.2 Huidige situatie

Op de Archeologische Basiskaart van Woerden wordt aangegeven dat ter plaatse van de vier geprojecteerde woningen aan de 's Gravensloot sprake is van een lage tot geen verwachtingswaarde op archeologische sporen. Ter plaatse van de Brediussschuur en het bejaardenzorgcentrum is een gebied met een hoge verwachtingswaarde aanwezig.



Afbeelding Archeologische waarden binnen en rondom het plangebied

De Maatschappelijke doeleinden van het plangebied liggen op de stroomgordel van de Oude Rijn. In het verleden kozen de toenmalige bewoners dit gebied als vestigingsplaats. Met name de Romeinse periode (circa 0-300 na Chr.) is bekend uit onderzoek in en rondom Woerden. De Romeinen kozen de Oude Rijn als de noordelijke grens van het Romeinse Rijk (de zogenaamde limes) en bouwden op regelmatige afstanden grensforten (zoals castellum Laurium in het stadshart van het huidige

Woerden). Tussen deze forten in stonden wachttorens en werden wegen en andere voorzieningen aangelegd. De limes vormt een van de grootste en belangrijkste archeologische structuren in Europa. Ook in de latere perioden Middeleeuwen en Nieuwe Tijd vond bewoning en benutting van de stroomgordel plaats. Bekend is de kleiwinning voor pannenbakkerijen waarbij grote delen van de oeverwallen van de Oude Rijn werden afgeticheld. De waterpartijen in het Brediuspark zijn een resultaat van deze kleiwinning.

Vrijwel het gehele gebied van de limes en de stroomgordel van de Oude Rijn kent een hoge archeologische verwachting op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, 2e generatie van de ROB, die ook deel uitmaakt van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Utrecht. Het beleid is erop gericht om archeologische waarden waar mogelijk in de bodem te behouden en te beschermen.

In het plangebied Brediuspark, eerste herziening is onderzoek uitgevoerd ten aanzien van de locatie 's Gravensloot en de locatie 't Oude Landt (Hazenbergh Archeologie Leiden januari 2008). Uit dit rapport blijkt dat het volgende:

Locatie 's Gravensloot bevat geen aanwijzingen dat het ooit bewoond is geweest. Tevens blijkt uit boringen dat het om komgronden gaat. Komgronden zijn lager gelegen voormalige veengebieden waar een (zeer) lage trefkans geldt voor archeologische vondsten. Het is daarom niet nodig op deze locatie de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie" te leggen.

Locatie 't Oude Landt daarentegen bevat wel aanwijzingen dat het bewoond is geweest. Hieromtrent wordt verwezen naar een kaart van Jacob van Deventer uit 1569-1570 die laat zien dat op deze locatie twee boerderijen hebben gestaan. Tevens is deze locatie gelegen op bovenop de meandergordel en kan daarom resten bevatten van behoudenswaardige vindplaatsen uit de laatste prehistorie. Voor de locatie 't Oude Landt -ter plaatse van demaatschappelijke bestemmingen- geldt dus wel dat het noodzakelijk is om de dubbelbestemming "Waarde -Archeologie" van toepassing te verklaren.

5.3 Conclusie

Het plangebied Brediuspark, eerste herziening heeft -op de locatie 's Gravensloot na- een grote trefkans op archeologische sporen. Hiervoor worden in de regels behorende bij dit het plan maatregelen ter bescherming opgenomen.

6 Mobiliteit

6.1 Kader

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit vervangt het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan en vormt daarmee de opvolger van het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV2). Het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP) was oorspronkelijk bedoeld als opvolger van het SVV2. Dit plan heeft echter nooit een officiële status gekregen omdat het door de Tweede Kamer, in het voorjaar van 2002, werd afgewezen.

In de Nota Mobiliteit worden de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia beschreven. Uitgangspunt van beleid is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. In de Nota Mobiliteit is aangegeven op welke wijze dit plaats kan vinden. In de Uitvoeringsagenda van de Nota Mobiliteit is beschreven hoe uitvoering wordt gegeven aan het in de Nota Mobiliteit geschetste beleid.

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

In 1997 heeft de gemeente het Verkeersveiligheidsplan (VVP) vastgesteld, waarbij met inachtneming van de hoofdlijnen van het landelijk verkeers- en vervoersbeleid gewerkt wordt naar de ontwikkeling van een duurzaam veilig wegennet.

In het VVP wordt een nadere verkeersveilige invulling van de wegenstructuren aangegeven, waarbij de bestrijding van de (huidige) verkeersonveiligheid in de gemeente volgens een systematische, integrale en planmatige werkwijze tot stand is gekomen.

Eén van de (belangrijkste) onderdelen van het VVP wordt gevormd door het categoriseren van het wegen- en stratennet en het completeren van het net van veilige fietsvoorzieningen.

Het categoriseren houdt in dat er sprake dient te zijn van een onderscheid van wegen naar stroom-, ontsluitings- en verblijfsfunctie.

Voor de categorie-indeling van het gemeentelijk wegennet wordt onderscheid gemaakt naar gebieden/wegen binnen en buiten de bebouwde kom en gebieden/wegen met een verkeers- of een verblijfsfunctie.

De verblijfsgebieden worden in de nabije toekomst 30 km-gebieden. De wegen met een stroomfunctie blijven wegen waarop 50 km per uur is toegestaan.

Van belang voor het plangebied zijn de uitgangspunten voor de wegen binnen de gemeente, waarbij sprake is van de goede bereikbaarheid van het centrum van Woerden en de verkeersleefbaarheid van het verkeerscirculatiepatroon dat voor de kernen wordt ontwikkeld.

De eerder vermelde categorie-indeling van het gemeentelijk wegennet houdt in dat de buiten de bebouwde kom gelegen Van Teylingenweg, die via de Oudelandseweg de verbinding vormt met de kern Kamerik, wordt getypeerd als een “gebiedsontsluitingsweg II A”. Dit betreft een landelijke weg met weinig afslaand verkeer.

De Oudelandseweg wordt getypeerd als een “ontsluitingsweg II A” en de Kievitstraat, Van Helvoortlaan/Oostsingel worden getypeerd als een “ontsluitingsweg II B”. De eerstgenoemde categorie betreft drukkeren wegen, de tweede categorie betreft stillere wegen.

In het VVP worden als fietsvoorzieningen genoemd de 's Gravensloot, de oost-west- verbinding door het Brediuspark en de Oudelandseweg.

6.2 Huidige situatie

In het plangebied Brediuspark, eerste herziening zijn geen verkeersfuncties/ -bestemmingen opgenomen. Het plangebied maakt in groter verband deel uit van het bestemmingsplan Brediuspark. Brediuspark gaat uit van het handhaven van de huidige verkeersstructuur. De Oudelandseweg en een gedeelte van de Van Helvoortlaan hebben in dit plan een stroomfunctie. Daarnaast is er in het park en de omgeving een aantal fiets- en voetpaden opgenomen. De overige straten (woon- en buurtontsluitingsstraten) hebben een verblijfsfunctie.

6.3 Conclusie

In het plangebied Brediuspark, eerste herziening zijn geen verkeersbestemmingen aanwezig.

7 Milieu

7.1 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.

7.2 Geluid

7.2.1 Kader

In de Wet geluidhinder (Wgh) (2007) is bepaald dat indien met het bestemmingsplan nieuwbouw van woningen en/ of andere geluidgevoelige bestemmingen mogelijk wordt gemaakt, de van belang zijnde geluidhinderaspecten moeten worden onderzocht. De verschillende uitvoeringsbesluiten van de Wgh zijn geregeld in het Besluit geluidhinder.

7.2.2 Onderzoek

Het bouwplan aan de s'Gravensloot bestaat uit de nieuwbouw van een viertal woningen en ligt ten zuiden van de weg nabij de Meerkoetlaan. De ontwikkeling ligt alleen binnen de geluidszone van de s'Gravensloot (200 meter). Overige gezoneerde wegen zoals De Kruipin (vTeylingen/Oudelandseweg) die op ruim 500 meter ligt en de Nieuwendijk op 300 meter zijn niet relevant voor deze situatie.

Het geringe aantal automotorvoertuigen op deze weg, 248 mvt/etm zorgt ervoor dat de geluidsbelasting ook voor de dicht op de weg gelegen woning ruimschoots onder de voorkeurswaarde van 48 dB blijft. De Wet geluidhinder staat een dergelijke ontwikkeling zonder voorwaarden toe.

- De kortste afstand van een van de nieuw te bouwen woningen bedraagt 11 meter uit de rand van de verharding (wegbreedte ca 3m).
- Er ligt dicht asfalt beton
- De toegestane snelheid bedraagt 30 km/uur (binnen de bebouwde kom).
-

	uurpercentages			
	-totaal	-licht	-middel	-zwaar
Dag	6,90	96,00	3,00	1,00
Avond	2,60	96,10	3,50	0,40
Nacht	0,90	96,20	3,40	0,40

- Bij bovenstaande percentages en 248 mvt/etm is de 'Ldenemissie' 60 dB
- Dat in srm1 bij 0.5 bodem en 5m hoogte levert 48 dB excl. Dus 43 dB.

Zwembad Batenstein

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk dat er op grond van de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG 2009) voldoende afstand is tussen inrichtingen, vermeld in de Wet

milieubeheer, en gevoelige bestemmingen, zoals woningen. Ook dient aan de te stellen eisen van de Wet milieubeheer voldaan te worden.

Volgens de bestemmingsplankaart bedraagt de kortste afstand van het parkeerterrein tot de meest nabijgelegen gevel van een bestaande woning ca. 20 meter. Een dichtslaande autoportier op de parkeerplaats bij het zwembad zal dien ten gevolge bij de woning een L_{max} geven van ca. 67 dB(A). Binnen de normstelling van het Activiteitenbesluit voor L_{max} van 70 dB(A) in de dagperiode is dit toelaatbaar.

De afstand van de achtergevel(s) van de woning tot de grens van het zwembadterrein bedraagt ten minste 17 m. In het kader van de realisatie van de woningen in het plangebied zal een geluidwal met een hoogte van 2,5 m worden aangelegd, zodat het geluid vanuit het buitengedeelte van het zwembad voldoende wordt afgeschermd. Gelet op het, beperkte, gebruik van het buitenterrein van het zwembad en de genomen maatregel in de vorm van een geluidwal, met een geluidreductie van 5 dB(A), wordt geconstateerd dat zelfs bij een maximale gebruikssituatie in het zwembad voldaan wordt aan de normering voor het omgevingslawaai (50 dbA in een rustige woonwijk) .

7.2.3 Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van woningen aan de 's Gravensloot.

7.3 Luchtkwaliteit

7.3.1 Kader

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) 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 verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO_2 en PM_{10} van $40 \mu g/m^3$ aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM_{10} moet worden voldaan is uitgesteld tot 11 juni 2011. Het tijdstip waarop aan de normen voor NO_2 moet worden voldaan is voor Nederland 1 januari 2015. Deze data komen overeen met de uiterste data van de richtlijn.

De Wet luchtkwaliteit maakt tevens een onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten:

- Kleine projecten: projecten die de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" (NIBM) verslechteren. Deze projecten hebben geen wezenlijke invloed op de luchtkwaliteit en behoeven niet meer te worden beoordeeld op luchtkwaliteit. Onder wezenlijke invloed wordt verstaan een toename van $1,2 \mu g/m^3$ (is 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10}).
- Grote projecten: projecten die de luchtkwaliteit "in betekenende mate" (IBM) verslechteren. Ze zijn waar mogelijk opgenomen in de gebiedsgerichte programma van het NSL. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op de afzonderlijke effecten op de luchtkwaliteit, maar getoetst aan de criteria van het NSL.

NIBM-projecten (kleine projecten)

In de bijlagen van de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” (ook wel: regeling NIBM) zijn functiecategorieën of combinaties van functiecategorieën aangegeven waarbij sprake is van een NIBM-project.

Is een NIBM-project niet opgenomen in een van de bijlagen van de regeling NIBM, dan dient middels een berekening te worden aangetoond of een ontwikkeling van wezenlijke invloed is op de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als blijkt dat het project NIBM is, dan is toetsing aan de wettelijke grenswaarden van bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

IBM-projecten (grote projecten)

Als een IBM-project is opgenomen in het NSL dan speelt het aspect luchtkwaliteit geen rol en is een nader onderzoek niet nodig. De reden hiervoor is dat er in het NSL reeds maatregelen zijn opgenomen die de negatieve gevolgen op de luchtkwaliteit ten gevolge van dat project te niet doen.

Is een IBM-project niet opgenomen in het NSL maar wordt wel voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit, dan leidt het aspect luchtkwaliteit eveneens niet tot belemmeringen voor de planrealisatie.

Blijkt het IBM-project zich op een locatie te bevinden waar de grenswaarden worden overschreden, dan kan het project slechts doorgang vinden door middel van projectsaldering. Daarbij moet worden aangetoond dat er per saldo geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt.

Onderzoek

In de regeling “Niet in betekenende mate bijdrage” (bijlagen 1A en 3A) zijn voor locaties met eenzelfde functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze locaties zijn landbouwinrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

Een woningbouwlocatie wordt als NIBM beschouwd bij een locatie van maximaal 1.500 woningen. De realisering van de vier woningen aan de 's Gravensloot valt onder de functiecategorieën van een woningbouwlocatie. De onderhavige ontwikkeling is dan ook aan te merken als een project die NIBM bijdraagt op de luchtkwaliteit. Het bejaardenzorgcomplex is reeds gerealiseerd en heeft dus niet nader te worden onderzocht.

7.3.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat, volgens artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm, het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de realisatie van vier woningen aan de 's Gravensloot.

IBM-projecten (grote projecten)

Als een IBM-project is opgenomen in het NSL dan speelt het aspect luchtkwaliteit geen rol en is een nader onderzoek niet nodig. De reden hiervoor is dat er in het NSL reeds maatregelen zijn opgenomen die de negatieve gevolgen op de luchtkwaliteit ten gevolge van dat project te niet doen.

Is een IBM-project niet opgenomen in het NSL maar wordt wel voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit, dan leidt het aspect luchtkwaliteit eveneens niet tot belemmeringen voor de planrealisatie.

Blijkt het IBM-project zich op een locatie te bevinden waar de grenswaarden worden overschreden, dan kan het project slechts doorgang vinden door middel van projectsaldering. Daarbij moet worden aangetoond dat er per saldo geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt.

Onderzoek

De ontwikkeling van de vier woningen aan de 's Gravensloot valt onder de functiecategorieën die worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor functiecategorie wonen is dit pas aan de orde indien meer dan 1500 woningen worden gerealiseerd. Het bejaardenzorgcomplex is reeds gerealiseerd en behoeft dus niet nader te worden onderzocht.

7.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

7.4 Externe veiligheid

7.4.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

Met betrekking tot risico's wordt onderscheid gemaakt in twee risicomaten: het groepsrisico (GR) en het plaatsgebonden risico (PR). Het groepsrisico is de kans op het gelijktijdig overlijden van een bepaald aantal mensen als gevolg van een ramp. De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde.

Het plaatsgebonden risico is de kans op het overlijden van een individu als gevolg van een calamiteit indien die persoon zich permanent en onbeschermd op een bepaalde locatie zou bevinden. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10^{-5} per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10^{-6} per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

De regelgeving voor externe veiligheid 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 eventuele wettelijke verankering van de

risiconormen. Met de realisatie van de wettelijke verankering komt deze circulaire te vervallen. Op dit moment wordt voorzien dat deze wetgeving binnen één jaar van kracht kan zijn (2008).

Uit oogpunt van veiligheid kennen aardgastransportleidingen met een zodanige capaciteit een veiligheids-/toetsingszone en een bebouwingsvrije zone. Binnen deze zones gelden beperkingen ten aanzien van de bouw van gevoelige objecten. De veiligheids-/toetsingszones zijn, conform de circulaire van het Ministerie van VROM "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" d.d. 26 november 1984, bepaald.

Momenteel wordt door het ministerie van VROM nieuw beleid geformuleerd met betrekking tot de zonering rondom aardgastransportleidingen. Op basis van nieuwe inzichten en verbeterde modellering is namelijk gebleken dat, afhankelijk van de wanddikte en diepteligging van de leidingen, de afstanden van de 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico soms veel groter zijn dan is bepaald in de eerdergenoemde circulaire van het ministerie van VROM.

7.4.2 Onderzoek

In of in de nabijheid van het plangebied Brediuspark, eerste herziening zijn geen risicobronnen aanwezig. Externe veiligheidsaspecten vormen daarom geen belemmering voor en behoeven geen nadere bescherming in onderhavig plan.

7.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

7.5 Bodemkwaliteit

7.5.1 Kader

Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Op 1 januari 2006 is de Wbb ingrijpend aangepast omdat het beleid met betrekking tot bodemsaneringen veranderde. De Wbb kent nu een viertal regelingen die alle vier een ander onderdeel van bodembescherming voor hun rekening nemen:

- Een regeling voor de bescherming van de bodem waarin ook staat dat degene die de bodem verontreinigt, zelf verantwoordelijk is voor het verwijderen van de vervuiling. De overheid kan dwingen tot sanering als de verontreiniging na 1987 is ontstaan.
- Een bijzondere regeling voor de aanpak van nieuwe bodemverontreiniging die is ontstaan als gevolg van een ongevoen voorval (calamiteit).
- Een regeling voor de verontreiniging die is ontstaan voor de Wbb in werking trad in 1987 (historische bodemverontreiniging). Ook in die gevallen geldt dat de vervuiler zelf de verontreiniging verwijder. Als er geen vervuiler (meer) is, omdat het bedrijf niet meer bestaat en er geen rechtsopvolger is, zal de sanering door de overheid worden uitgevoerd.

- Een regeling voor de aanpak van verontreiniging in de waterbodem. Rijkswaterstaat heeft vooral met deze regeling te maken. De regeling geldt voor alle waterbodemverontreiniging, of de vervuiling nu voor of na 1987 is ontstaan.
- Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren.

Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Het besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof maar vallen niet onder dit besluit. Voor grond en baggerspecie in oppervlaktewater en op landbodems gelden aparte regels die ook in het Besluit bodemkwaliteit zijn opgenomen; in tegenstelling tot bouwstoffen kunnen ze weer definitief deel gaan uitmaken van de bodem. Tot slot zijn in het Besluit bodemkwaliteit de kwaliteitsregels voor, ondermeer, bodemonderzoek, bodemsanering en laboratoriumanalyses die worden uitgevoerd door adviesbureaus, laboratoria en aannemers (bodemintermediairs) vastgelegd. Deze regels zijn bekend onder de naam Kwalibo (kwaliteitsborging in het bodembeheer). Kwalibo bevat ook maatregelen om de kwaliteit van ambtenaren die bodembeleid maken of uitvoeren en het toezicht en de handhaving te verbeteren.

Relatie Wbb en Woningwet (Ww)

Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Wbb (2006) is ook artikel 52a van de Woningwet gewijzigd: Als er ontwikkelingen zijn voorzien die gericht zijn op het verblijf van mensen in een gebied en de bodem blijkt verontreinigd te zijn of er bestaat een redelijk vermoeden dat sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, dan geldt een aanhoudingsplicht. De aanhouding duurt totdat het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan, dan wel dat het heeft vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is. Er geldt alleen een bodemonderzoeksplicht voor bouwwerken waarvoor een reguliere bouwvergunning is vereist. Een bouwvergunning wordt niet eerder afgegeven dan nadat uit onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

7.5.2 Onderzoek

Ten aanzien van onderhavige planontwikkeling is onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit (d.d. 9 november 2009). Uit dit onderzoek is gebleken dat lokaal milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen bestaan voor de huidige bestemming en beoogde woonbestemming. Wel dient er meer zekerheid te worden verkregen over de handmatige ondoordringbare laag ter plaatse van boring 10 wordt een aanvullend onderzoek aanbevolen.

Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de bouw vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een grondbank of -depot. Indien de gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, is in sommige gevallen hergebruik mogelijk zonder aanvullend onderzoek.

7.5.3 Conclusie

Het aspect bodem levert geen belemmeringen op ten aanzien van voorgestane planontwikkeling. Er dient echter nog wel zekerheid te worden verkregen ten aanzien van de ondoordringbare laag.

8 Water

8.1 Kader

Nationaal Waterplan

Het ontwerp Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan wordt naar verwachting 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, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Waterwet

In de Waterwet (2009) zijn acht oude waterwetten samengebracht. 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 KRW te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen een nieuwe 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 krijgen 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 (actueel)

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 de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn water (KRW) van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Provinciaal beleid: 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.

8.2 Huidige situatie

Water speelt in het Brediuspark een belangrijke rol. Op veel plaatsen is het water zichtbaar en vooral de ecologische betekenis van water is essentieel. In het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in zowel het Brediuspark als in de watergang ten zuiden van de weg 's Gravensloot. Ten noorden van de 's Gravensloot wordt het water om de bebouwing op peil gehouden door zogenaamde stoepsloten. Stoepsloten zijn relatief smalle sloten die direct langs particuliere percelen lopen. Het peil van deze

sloten word beheerd door de bewoners met behulp van kleine kunstwerken die in eigendom, onderhoud en beheer bij de betreffende particulieren zijn.

Het waterrijke karakter van het park heeft te maken met de drie ruimtelijke structuren waar het park op aansluit (zie tevens paragraaf 2.1.3.):

1. de Oude Rijn en de ontgrondingen die in het zand- en kleigebied hebben plaatsgevonden, waardoor de plassen zijn ontstaan;
2. de vesting waaromheen de Singelgracht is gelegd die de grens vormt van het park aan de zuidwestzijde;
3. het poldergebied dat vooral uit veengrond bestaat, waardoor ontwatering in de vorm van (lange) kavelsloten nodig is.

In het park zijn naast een groot aantal watergangen ook enkele plassen. Deze zijn ontstaan door de winning van klei voor de pannen- en steenindustrie. Uit enkele van deze plassen is later nog zand gewonnen voor de ophoging van de begraafplaats. De plassen zijn ongeveer 3 meter diep en de bodem bestaat uit grof zand. De plassen staan in direct contact met het grondwater, omdat de oorspronkelijke afdeklaag van klei is afgegraven. In het park komen verder poldervaaggronden (kalkloze zware klei) en liedeerdgronden (klei op een moerige ondergrond) voor. Door de parkachtige omgeving valt er, met name in de herfstperiode, veel blad afkomstig van bomen in de plassen en watergangen. Het te veel aan organisch materiaal in de plassen en watergangen heeft negatieve gevolgen op het ecologisch evenwicht. Ook wordt een goede doorstroming door de aanwas van bagger sterk verslechterd. Het regelmatig schonen en baggeren van de waterpartijen dient dus ook te gebeuren. Dit reguliere onderhoud valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Het peil in de boezem (Oude Rijn) wordt gehandhaafd op NAP -0,47 m. In 's Gravensloot-zuid is het oppervlaktewaterpeil NAP -0,70 m, in het Brediuspark NAP -0,60 m.

Waterbeheer- en beleid

De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud van het water in het park. Zij voert het beheer uit van het oppervlaktewater en de oevers en is verantwoordelijk voor de inrichting van het gebied.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden onderhoudt de 's Gravensloot-zuid en is tevens waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheerder van al het water in het plangebied. Langs de Oudelandseweg en ten westen van de Stadssingel ligt een secundaire waterkering; het hoogheemraadschap is beheerder van deze kering.

In de gebieden ten zuiden van de 's Gravensloot worden grote problemen ondervonden met de aanvoer van water en de beheersing van de peilen. Er treden plotselinge over- en onderschrijdingen van de oppervlaktewaterpeilen op. De oorzaak hiervan ligt deels in de aanzienlijke hoeveelheid water die vanuit de stoepsloten op de polder ten noorden van de 's Gravensloot worden overgestort. Tevens zijgt veel water vanuit de plassen in het park weg.

De inlaat van water naar de 's Gravensloot voor peilhandhaving en doorspoeling vindt plaats via een duiker tussen het Brediuspark en de stadsgracht van Woerden en vanuit de Oude Rijn (Kruipin). Het inlaatpunt Kruipin bevindt zich in de noordoosthoek van het Brediuspark, aan de rand van de 's Gravensloot. De inlaat 's Gravensloot vindt plaats door middel van een verdeelwerk. De verhouding van deze verdeling wisselt door de eerder genoemde problemen zeer sterk. De inlaatmogelijkheden en de verdeling van het water kan geoptimaliseerd worden. Hiervoor zal gekeken moeten worden of er ander inlaat mogelijkheden zijn. Het beheer van het watersysteem valt onder de verantwoordelijkheid van het waterschap, maar aanpassingen in het park om de waterkwaliteit en de waterkwantiteit te verbeteren is een zaak voor de gemeente.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Het oppervlaktewater in het park is voedselrijk. De kwaliteit van het oppervlaktewater wordt door een aantal bronnen beïnvloed, waaronder in sterke mate door water uit de Oude Rijn. Door de wegzijgingsproblematiek moet er namelijk regelmatig water uit de Oude Rijn worden ingelaten. Behalve via Kruijin stroomt ook water uit de Oude Rijn het gebied binnen via de stadsgracht van Woerden, die in open verbinding met de Oude Rijn staat. De inlaat uit de Oude Rijn leidt tot enige vervuiling (sliblagen).

Door de provincie wordt water uit de Oude Rijn als volgt beoordeeld: slecht voor totaal-fosfor, matig voor totaal-stikstof, zeer goed voor chlorofyl en doorzicht en redelijk tot goed voor bestrijdingsmiddelen. Verder vindt nog eutrofiëring van het water plaats door privé-lozingspunten op het oppervlaktewater vanuit de landbouwgebieden in de omgeving.

Riolering

Alle bebouwing in het plangebied is aangesloten op een gemengd rioleringsstelsel. Omdat de drempels van de overstorten laag liggen, stroomt bij peilstijging oppervlaktewater het riool in, waardoor het rioolstelsel overbelast raakt en elders overstorten optreden.

Oevers

Door het hoogheemraadschap zal in samenwerking met de gemeente het project natuurlijke oevers ter hand genomen worden met betrekking tot inrichtings- en beheermaatregelen. Hoewel de meeste oevers in het Brediuspark niet beschoeid zijn, zal vooral gekeken worden het vergroten van plas-dras situaties en meer oeverbegroeiing en waterplanten. Dit zal in elk geval leiden tot het beter 'vasthouden' van het water in het gebied, doordat de stroomsnelheid wordt verlaagd en de weg die het water aflegt, wordt vergroot. Meer waterplanten betekent ook dat lichte vervuiling al in het gebied zelf wordt opgenomen en afgebroken.

Maatregelen

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft een studie gedaan naar de problemen naar de problemen met betrekking tot de waterhuishouding in het Brediuspark. Maatregelen om de problemen op te lossen zullen in een nog op te stellen watergebiedsplan worden opgenomen. Vooruitlopend op dit watergebiedsplan worden al enkele maatregelen genoemd:

- baggeren;
- verbeteren doorstroming;
- herinrichting van de oevers;
- aanpassen drempels overstorten.

Grondwater

De grondwaterstanden fluctueren sterk in het gebied. Gemiddeld tussen 40 en 120 cm beneden maaiveld. Bovendien blijkt grondwater sterk weg te zijn. Het is nog niet bekend wat daarvan de precieze oorzaak is. Mogelijke oorzaken zijn:

1. de laag grof tot zeer grof zand op de bodem van de waterplas rond de begraafplaats (het water in het park staat hiermee in verbinding);
2. wateronttrekkingen in de omgeving door Hydron Zuid-Holland.

Ontwikkelingen

Voor ontwikkelingen in het bestemmingsplan geldt dat bij aanleg van extra verharding (ten opzichte van de situatie bij het opstellen van het bestemmingsplan) dit niet mag leiden tot extra afvoer van hemelwater naar de riolering of naar het oppervlaktewatersysteem, tenzij er compenserende maatregelen worden genomen.

8.3 Conclusie

Het aspect water levert geen belemmeringen op voor onderhavige planontwikkeling.

9 Ecologie

9.1 Kader

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van plant- en diersoorten. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europese en internationale verplichtingen. De wet vervangt diverse wetten die voorheen betrekking hadden op de bescherming van diers- en plantsoorten. Uitgangspunt van de Flora- en faunawet is het “nee, tenzij”-principe.

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde diers- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Deze werkzaamheden zijn in het Besluit vrijstelling diers- en plantsoorten geregeld. Daarin zijn tevens de beschermde soorten gecategoriseerd. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende voorwaarden verbonden. Wel geldt dat in alle gevallen de zorgplicht voor de instandhouding en bescherming van natuurwaarden in acht moet worden genomen. De zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Voor zover vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort;
- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is.

Bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat. In het uiterste geval behoort verlening van vrijstelling niet tot de mogelijkheden. In dat geval zal bij de ruimtelijke besluitvorming moeten worden geconcludeerd dat de voorgenomen ingreep geen doorgang zal kunnen vinden.

Gebiedsbescherming

Bescherming van natuurgebieden vindt plaats via de Natuurbeschermingswet. Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen.

9.2 Onderzoek

Soortenbescherming

In het kader van het onderhavige plan is een hernieuwd onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde soorten in het gebied.

In het plangebied komen waarschijnlijk enkele algemene beschermde soorten (tabel 1 Ffwet) voor. Voor deze soorten geldt echter een vrijstelling van de Ffwet bij ruimtelijke ontwikkeling. Wel is de zorgplicht van kracht. Dat houdt in dat alle mogelijke nadelige gevolgen voor (alle) planten en dieren zoveel mogelijk vermeden moeten worden (voor zover redelijk); hiervoor is eerst een inspectie te voet van het werkterrein nodig. Bijvoorbeeld: een Egel die zich op een werkterrein bevindt, dient te worden verplaatst voordat gestart wordt met bepaalde werkzaamheden.

Juridisch zwaarder beschermde soorten (tabellen 2 en 3 Ffwet / Bijlage IV HR) worden in het plangebied niet verwacht, waarschijnlijk met uitzondering van (broed)vogels, vleermuizen en mogelijk vaatplanten.

In het plangebied broeden vogels. De huidige interpretatie van de wet verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Daarom dienen verstorende werkzaamheden buiten de broedtijd uitgevoerd te worden, ongeveer in de periode tussen half juli en half maart, tenzij nader onderzoek in het veld door een deskundige aantoont dat ter plaatse geen broedvogels aanwezig zijn ten tijde van (de start van) de werkzaamheden. Ontheffing wordt niet verleend. Vaste verblijfplaatsen van vogels, die jaarrond zijn beschermd, zijn niet aangetroffen.

In het plangebied komen waarschijnlijk vleermuizen voor. Verblijfplaatsen zijn echter niet te verwachten en van de herontwikkeling van het plangebied worden geen significante nadelige effecten op het gebruik van het terrein door vleermuizen als jachtgebied of als onderdeel van een vliegroute verwacht. Het aanvragen van ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet is derhalve niet aan de orde.

Mogelijk komen in het plangebied beschermde vaatplanten voor, waarbij het uitgesloten is dat het gaat om soorten van tabel 3 Ffwet / Bijlage IV HR. Mogelijk komen in het plangebied echter wel soorten van tabel 2 voor, bijvoorbeeld Grote Keverorchis. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden / het bouwrijp maken, dient derhalve in de periode mei - juni nader veldonderzoek naar vaatplanten te worden verricht. Mochten er daadwerkelijk soorten van tabel 2 Ffwet worden aangetroffen in het plangebied, dan zal gewerkt moeten worden volgens een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Daarin moet zijn beschreven hoe tijdens het werk de schade aan de soort(en) van tabel 2 wordt voorkomen of tot een minimum beperkt (er dient 'zorgvuldig gehandeld' te worden). Ook dient aangetoond te worden dat er geen sprake is van 'wezenlijke (negatieve) invloed' op de soort. Aangezien het plangebied hooguit van marginaal belang zal zijn voor een soort als Grote keverorchis, is er echter geen sprake van wezenlijke invloed. Er hoeft derhalve geen ontheffing te worden aangevraagd. Dientengevolge kan het eventueel voorkomen van vaatplanten van tabel 2 de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied als bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Een habitattoets is derhalve niet aan de orde. Voorts is het gebied niet gelegen in de ecologische hoofdstructuur (EHS); derhalve is evenmin een Planologische Natuurtoets noodzakelijk.

9.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor onderhavige plantontwikkeling.

10 Duurzaamheid

10.1 Kader

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. De kwaliteit van de bodem, het water en de lucht is zodanig dat deze geen belemmering vormt voor de natuurdoelen binnen de ecologische hoofdstructuur. Ook de beschikbaarheid van water is geen belemmering voor de ontwikkeling van deze natuur. De kwaliteit van het landelijk gebied en de daar aanwezige natuur is hoog. Er is sprake van behoud en duurzaam gebruik van biodiversiteit en bodemvruchtbaarheid, mede met het oog op de voedselproductie. Naast milieukwaliteitscondities zijn voor het realiseren van de natuurdoeltypen ruimtelijke condities essentieel. De nauwe verwevenheid tussen de ecologische, de sociale en de economische dimensie van duurzame ontwikkeling vraagt om een integrale afweging en om integraal beleid.

10.2 Huidige situatie

Op het gebied van energie heeft de gemeente Woerden een klimaatscan uitgevoerd. Op basis hiervan wordt input gegeven aan beleid, acties en projecten. Voor wat betreft duurzaam bouwen worden de diverse landelijke pakketten gehanteerd. Doelstelling is om in ieder geval de kosten neutrale maatregelen te integreren. Verder is het belangrijk dat met name duurzaamheid in het proces wordt verankerd. 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.

Doelstellingen:

- Voor acties en activiteiten hanteert de gemeente de Klimaatscan als uitgangspunt.
- Kostenneutrale maatregelen duurzaam bouwen worden in elk geval gerealiseerd.
- Afvalpreventie en hergebruik: doelen voor gescheiden inzameling huishoudelijk afval (richtlijnen AOO).

10.4 Conclusie

Bij eventuele ontwikkelingen in het plangebied dient aangesloten te worden op het beleid met betrekking tot duurzaamheid. Onder andere dient het duurzaam bouwen beleid zo veel mogelijk te worden toegepast.

11 Uitvoerbaarheid

11.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hiermee wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan voorziet in hoofdzaak in een juridisch conserverende regeling voor een deels bestaande en deels te ontwikkelen situatie. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen het beleid van onderhavig bestemmingsplan. Vanuit dat oogpunt wordt gestreefd naar voldoende maatschappelijk draagvlak en daarmee een uitvoerbaar plan.

11.3 Handhavingsaspecten

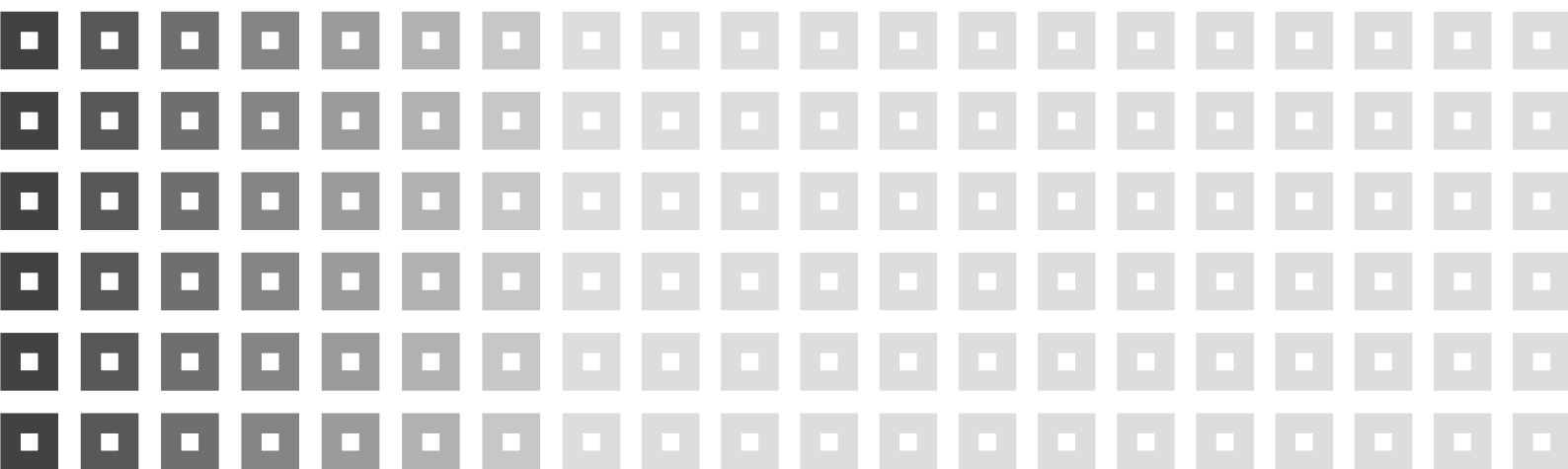
Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het 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 aanlegvergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een ontheffing.

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.

12 Overleg

Het plan is in het kader van het overleg als bedoeld in 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in ieder geval toegestuurd aan de volgende diensten en instanties:

1. VROM-inspectie, Regio Noord-West;
2. Rijksdienst voor Archeologie Cultuurlandschap en Monumenten (RACM);
3. Provincie Utrecht;
4. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR);



INHOUDSOPGAVE REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Maatschappelijk -M-	9
Artikel 4 Wonen -W-	10
Artikel 5 Waarde - Archeologie	12
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	15
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 7 Algemene bouwregels	16
Artikel 8 Algemene ontheffingsregels	17
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	18
Artikel 10 Algemene procedureregels	19
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	21
Artikel 11 Overgangsrecht	21
Artikel 12 Slotregel	22

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 aanbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt aan het hoofdgebouw, als een toevoeging van een afzonderlijke ruimte, direct verbonden met en direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw, bijvoorbeeld via een toegangsdeur;

1.2 aan huis verbonden beroep

de uitoefening aan huis van een aan huis verbonden beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, alsmede niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten;

1.3 aan huis verbonden bedrijf

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend alsmede niet publieksgerichte functies en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 achtererf

het bij het hoofdgebouw (bijvoorbeeld woning) behorende erf, dat is gelegen achter de achtergevellijn of in ieder geval achter het bouwvlak;

1.6 achtergevel

de gevel achter de voorgevel, meestal evenwijdig daaraan, zoals deze oorspronkelijk bij de bouw is gerealiseerd;

1.7 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.8 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 bestaand gebouw

een gebouw, dat op de eerste dag van de inwerkingtreding van het plan bestaat, dan wel in uitvoering is of mag worden opgericht krachtens een bouwvergunning die voor dat tijdstip is aangevraagd;

1.11 bestaand gebruik

het gebruik van gronden of gebouwen dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaat;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijgebouw

een op zich zelf staand, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, niet direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw;

1.14 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door - op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende - vloeren of balklagen wordt begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitzondering van een onderbouw en een zolder;

1.17 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.18 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.19 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct steun vindt in of op de grond;

1.20 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik, verhuur of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.21 erfbebouwing

verzamelnaam voor bouwwerken, op het erf behorende bij een (woon-) bestemming, die ten dienste staan van het hoofdgebouw en die door de ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, waarbij onderscheid te maken valt tussen: een aanbouw, een uitbouw, een bijgebouw en een overkapping;

1.22 erker

een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van de woning, die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en zorgt voor een verbijzondering van de voorgevel zonder de architectuur wezenlijk aan te tasten. Een erker heeft een beperkte diepte en is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas;

1.23 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.24 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwvlak door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, exclusief aan- en uitbouwen. Aan- en uitbouwen die tot de hoofdfunctie behoren, worden niet meegerekend tot het hoofdgebouw;

1.25 openbaar gebied

de openbare weg, openbaar groen en water;

1.26 overkapping

een overdekte ruimte, al dan niet omsloten door maximaal twee wanden. Onder een overkapping wordt ook een carport verstaan;

1.27 peil

1. de gemiddelde hoogte van het aan een bouwwerk aansluitende, afgewerkte maaiveld, maar niet hoger dan de kruin van de weg in geval dit bouwwerk aan een weg gelegen is;
2. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld;

1.28 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een mate alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een parenclub en een prostitutiebedrijf al dan niet in combinatie met elkaar;

1.29 straatmeubilair

de op of bij een weg behorende bouwwerken, zoals verkeerstekens, wegbebakeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halteaanwijzingen, parkeerregulerende constructies, afvalcontainers, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaarden, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, speelvoorzieningen enabri's;

1.30 uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, dat een vergroting van de bestaande ruimte in dat hoofdgebouw is en direct daarmee in open verbinding staat;

1.31 voorerf

het bij een gebouw (bijvoorbeeld een woning) behorende erf, dat is gelegen voor de voorgevellijn of in ieder geval voor het bouwvlak;

1.32 voorgevel

de voorgevel zoals deze bij de bouw van het betrokken gebouw oorspronkelijk is gerealiseerd. Van een woning op de hoek van twee straten is slechts één gevel de voorgevel;

1.33 voorgevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de oorspronkelijke voorgevels van de hoofdgebouwen;

1.34 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de permanente huisvesting van één huishouden;

1.35 zijerf

het bij een gebouw (bijvoorbeeld de woning) behorende erf, dat is gelegen naast de zijgevellijn van het gebouw of in ieder geval naast het bouwvlak;

1.36 zijgevel

de zijgevel links of rechts, meestal haaks op de voorgevel, zoals deze bij de bouw is gerealiseerd en grenzend aan het zijerf;

1.37 zijgevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de zijgevels van de hoofdgebouwen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.3 de (bouw)hoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 nokhoogte

van het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk tot aan het peil van de woning; uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis, zoals liftschachten, trappenhuizen, antennes, schoorstenen, borstweringen en geringe verhogingen worden daarbij niet meegerekend;

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 de grondoppervlakte

van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk -M-

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen;
- b. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals erven, groen, water, nutsvoorzieningen en parkeren;
- c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - natuureducatief centrum" uitsluitend voor voorlichting en instructie op het gebied van natuur en ecologie;
- d. ter plaatse van de aanduiding "zorgwoning" tevens voor woonruimten, waarin al dan niet zelfstandige woningen zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen;
- e. ontsluitingsverhardingen.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "bouwhoogte" is aangegeven;
- c. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "goot- en bouwhoogte" is aangegeven;
- d. buiten het bouwvlak mogen bijgebouwen aan- en uitbouwen worden gebouwd tot een maximum grondoppervlakte van 100 m²;
- e. de goothoogte van een bijgebouw en aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 4 m en de bouwhoogte niet meer dan 6 m;
- f. bijgebouwen en aan- uitbouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van tenminste 3 m achter de verlengde voorgevel van het hoofdgebouw;
- g. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:
 1. voor erf- en terreinafscheidingen op het voorerf 1 m en op het zij- en achtererf 2 m;
 2. 6 m voor palen en vlaggenmasten;
 3. voor het overige 1 m op het voorerf en 3 m op het zij- en achtererf.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de gronden als bedoeld in lid 3.1 te gebruiken of te laten gebruiken voor een seksinrichting.

Artikel 4 Wonen -W-

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. aan huis verbonden beroepen;
- d. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeren;
- e. ontsluitingsverharding.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. het hoofdgebouw (de woning) uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mag worden gebouwd;
- b. de goothoogte en de hoogte van hoofdgebouwen niet meer mogen bedragen dan aangegeven;
- c. bij iedere grondgebonden woning bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen worden gebouwd tot een maximumoppervlakte van 75 m² met dien verstande, dat tenminste 50% van het zijerf en 50% van het achtererf onbebouwd dient te blijven;
- d. de hoogte van een bijgebouw, aan- of uitbouw niet meer mag bedragen dan 3 m;
- e. bijgebouwen en aan- en uitbouwen op het zijerf dienen, voor zover bouwvergunningplichtig, op tenminste 1 m achter het verlengde van de voorgevellijn geplaatst te worden. Erfbebouwing met een grotere breedte dan 2,50 m en grenzend aan de openbare weg of aan openbaar groen dient minimaal op een afstand van 1 m plus daarbij opgeteld de grotere breedte dan de eerdergenoemde 2,50 m, achter het verlengde van voorgevel te worden geplaatst.
- f. bijgebouwen en aanbouwen op het zijerf dienen, voorzover bouwvergunningplichtig, op een afstand van tenminste 1 m uit de zijperceelgrens te worden geplaatst.
- g. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:
 - 1. voor erf- en terreinafscheidingen op het voorerf 1 m en op het zij- en achtererf 2 m;
 - 2. 6 m voor palen en vlaggenmasten;
 - 3. voor het overige 1 m op het voorerf en 3 m op het zij- en achtererf.
- h. dakterrassen op bijgebouwen of aan-of uitbouwen zijn niet toegestaan.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de goothoogte en/ of bouwhoogte van de erfbebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met de gebruiksmogelijkheden van gronden en bouwwerken op het aangrenzende bouwperceel en/ of de verkeersveiligheid.

4.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.2 voor:

- a. het overschrijden van het bouwvlak aan de wegzijden ten behoeve van een erker onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de breedte van de erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel;
 - 2. de verhouding breedte/ diepte van een erker dient 5/2 te bedragen;
 - 3. de afstand van een erker tot aan de perceelsgrens die ligt aan de voorzijde van het perceel mag niet minder bedragen dan 3 m bedragen;
 - 4. de diepte van de erker mag niet meer bedragen dan 1,50 m;
 - 5. de hoogte van erker mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. voor het bouwen van een kap op een bijgebouw of uit- of aanbouw, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m en voldaan wordt aan de criteria van de welstand.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeven van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m²;
- b. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 zoals genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten bij woningen medewerking wordt verleend;
- c. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten mogen geen detailhandel betreffen;
- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd die dieper worden gebouwd dan 0,3 m en die een grondoppervlakte hebben groter dan 100 m².

5.3 Bouwvergunning

In geval van een aanvraag van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, lid 1 van de Woningwet, op gronden als bedoeld in lid 5.1, waarbij dieper dan 0,3 m zal worden gegraven over een oppervlakte groter dan 100 m²:

- a. dient vooraf door aanvrager van de bouwvergunning een rapport te worden overgelegd waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, en;
- b. kunnen aan de vergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de op de plankaart aangegeven onderliggende bestemmingen op voorwaarde, dat:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een ontheffing in redelijkheid niet kan worden geweigerd; bij de afweging van de ontheffing geven burgemeester en wethouders toepassing aan de criteria als genoemd in lid 5.3;
- b. alvorens de ontheffing te verlenen wordt door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid 5.3 onder a en b kan de ontheffing worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een aanlegvergunning als bedoeld in lid 5.5 is verleend; het bepaalde in de onderliggende bestemming(en) blijft onverminderd van toepassing.

5.5 Aanlegvergunning

5.5.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen de in lid 5.1 bedoelde bestemming(en) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het verlagen van de bodem en het afgraven van gronden en roeren en omwoelen van gronden dieper dan 0,3 m onder peil over een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- b. het ophogen en egaliseren van gronden over een oppervlakte van meer dan 100 m² en hoger dan 0,3 m;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen over een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- d. het rooien van houtgewas, met name boomstobben, wanneer daarbij de ondergrond dieper dan 0,30 wordt verstoord;
- e. het slopen van gebouwen of andere bouwwerken;
- f. het graven, dempen, verbreden of versmallen van waterpartijen;
- g. het leggen van ondergrondse transport- en telecommunicatieleidingen;
- h. het leggen van (drainage)leidingen.

5.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 5.3 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- c. voor het verlagen van de bodem en het afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- d. worden uitgevoerd op een gezamenlijk grondoppervlakte van niet meer dan 25 m², mits de werkzaamheden zijn gemeld bij de gemeente; de meldingsplicht geldt niet indien het reeds geroerde gronden betreft;
- e. uit een oogpunt van het te beschermen belang van ondergeschikte betekenis zijn.

5.5.3 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld in lid 5.5.1 wordt slechts verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in lid 1 bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. bij archeologische waardevolle gebieden als bedoeld in lid 5.1 een hoge archeologische verwachtingswaarde vooraf door aanvrager van de aanlegvergunning een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;

5.5.4 Verplichting

Aan een vergunning als bedoeld in lid 5.5.1 kunnen de volgende verplichtingen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;

- b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.5.5 Beoordeling aanvraag

Alvorens een aanlegvergunning te verlenen als bedoeld in lid 5.5.1 kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Gronden die eens in aanmerking zijn gekomen bij de verlening van een bouw- of aanlegvergunning blijven bij de beoordeling van latere aanvragen om een dergelijke vergunning -indien hierdoor de oorspronkelijke vergunning niet verleend zou kunnen zijn- buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

7.1.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil;
- b. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen vergunde of vergunningsvrije gebouwen (bij een verticale projectie), alsmede ter verbinding van gebouwen;
- c. de afstand tot perceelsgrenzen tenminste 3 m bedraagt, met dien verstande, dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd;
- d. het zij- en achtererf van de woning voor niet meer dan 50% bebouwd wordt;
- e. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel;
- f. het gebouwde deel van de toegang tot de kelder (trap of hellingbaan) niet op het voorerf mag worden gebouwd.

7.1.2 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.1.1 ten behoeve van ondergrondse bouw (kelder) buiten de oppervlakte van de bovengronds gelegen vergunde of vergunningsvrije gebouwen, mits:

- a. het zij- en achtererf van de woning voor niet meer dan 50% bebouwd wordt;
- b. de oppervlakte van de kelder totaal niet meer dan 100 m² bedraagt;
- c. de kelder rechtstreeks bereikbaar is vanuit de woning of een bijgebouw.

Artikel 8 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 50 m³ en de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
- b. het in geringe mate afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, hoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen), eventueel met een overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten en dit bouwtechnisch noodzakelijk wordt geacht in verband met de uitoefening van het in het plan toegestane gebruik;
- d. de bouw van andere bouwwerken zoals een vlaggenmast, een kunstwerk, antennes en dergelijke tot een hoogte van 15 m.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
- b. het schrappen van de aangegeven bestemming "Waarde - Archeologie", indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat niet langer sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden, dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor de planologische bescherming niet langer gehandhaafd behoeft te blijven.
- c. Het toevoegen van de bestemming "Waarde – Archeologie", indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden, dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor planologische bescherming noodzakelijk wordt geacht.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Procedureregels bij ontheffingen

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing zoals opgenomen in dit plan, is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing met dien verstande, dat indien toepassing wordt gegeven aan de reguliere procedure uit de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht burgemeester en wethouders een afwijkende termijn kunnen stellen.

10.2 Procedureregels bij wijzigen ex artikel 3.6 Wro

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van dit bestemmingsplan (op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening), is de in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 11.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1.1 met maximaal 10 <alternatief: minder> %.

11.1.3

Lid 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3

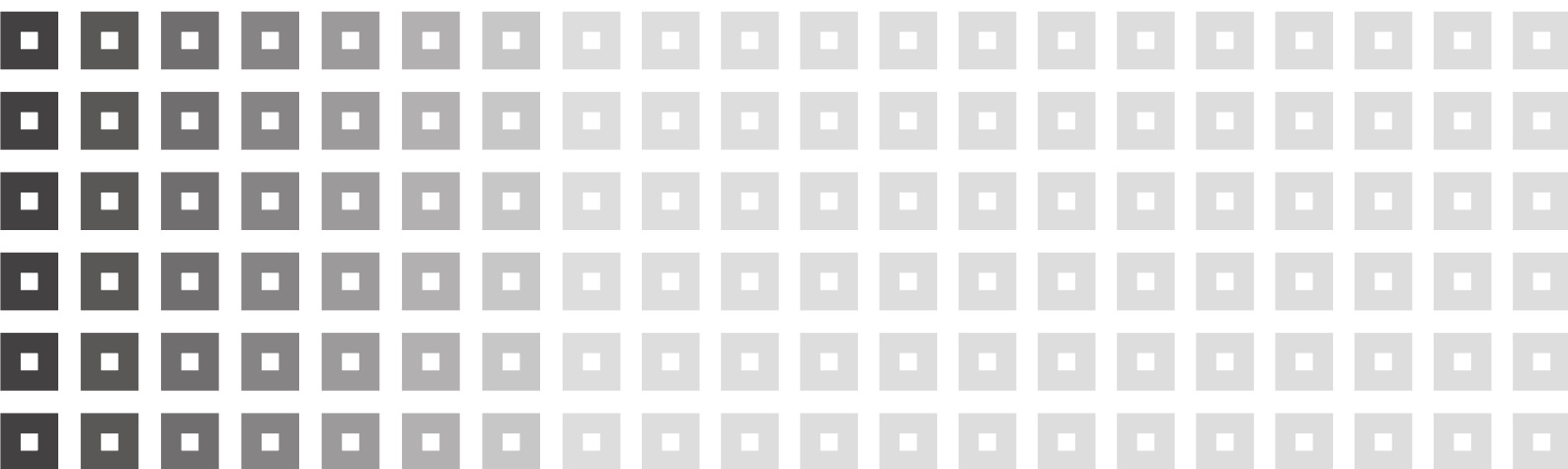
Indien het gebruik, bedoeld in het lid 11.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

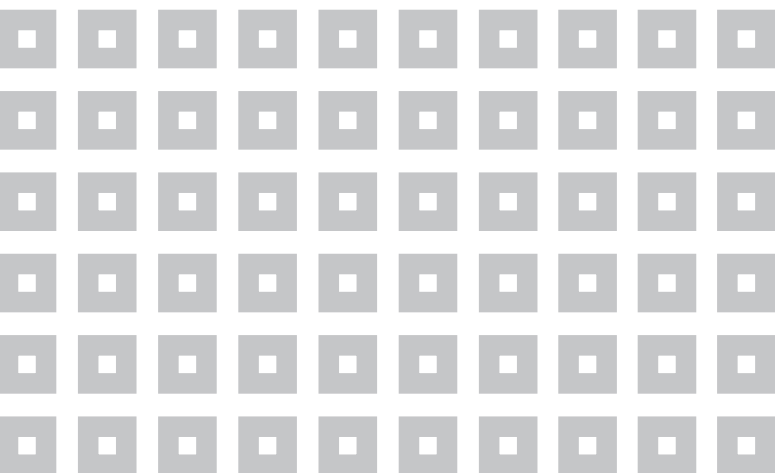
11.2.4

Lid 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Brediuspark, eerste herziening.





KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

