

Wijzigingsplan

GEESTDORP 21A, WOERDEN

Gemeente Woerden



STATUS:

VASTGESTELD

DATUM:

10 juli 2018

IMRO IDN:

NL.IMRO.0632.WPgeestdorp21a-wVA1

OPDRACHTNEMER

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
telefoon 0182 630480
info@introview.nl
www.introview.nl

OPDRACHTGEVER

Vinessa Advies en Regie
Raadhuisweg 177
2811 KA Reeuwijk

STATUS

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

DATUM

9 augustus 2017
8 september 2017
26 maart 2018
10 juli 2018

VERSIE

1e versie
1e versie
3e versie
1e versie

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplannen	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	11
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	11
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	13
3.1 Nieuwe situatie	13
3.2 Verkeer en parkeren	13
Hoofdstuk 4 Beleidskader	15
4.1 Rijksbeleid	15
4.2 Provinciaal beleid	16
4.3 Gemeentelijk beleid	18
4.4 Conclusie	20
Hoofdstuk 5 Water	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Beleid Rijk, provincie en gemeente	21
5.3 Beleid hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden	22
5.4 Waterhuishouding	23
Hoofdstuk 6 Milieu en omgevingsaspecten	25
6.1 Milieu	25
6.2 Archeologie en cultuurhistorie	30
6.3 Flora en fauna	32
6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	33
Hoofdstuk 7 Juridische opzet	35
7.1 Algemeen	35
7.2 Verbeelding	35
7.3 Regels	35
7.4 Handhaving wijzigingsplan	36
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	37
8.1 Financiële haalbaarheid	37
Hoofdstuk 9 Maatschappelijke betrokkenheid	39
9.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	39
9.2 Zienswijzen	39
Regels	41
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	42

Artikel 1	Begrippen	42
Artikel 2	Wijze van meten	43
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	44
Artikel 3	Verhouding geldend bestemmingsplan	44
Hoofdstuk 3	Algemene regels	45
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	45
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	46
Artikel 5	Overgangsrecht	46
Artikel 6	Slotregel	47

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

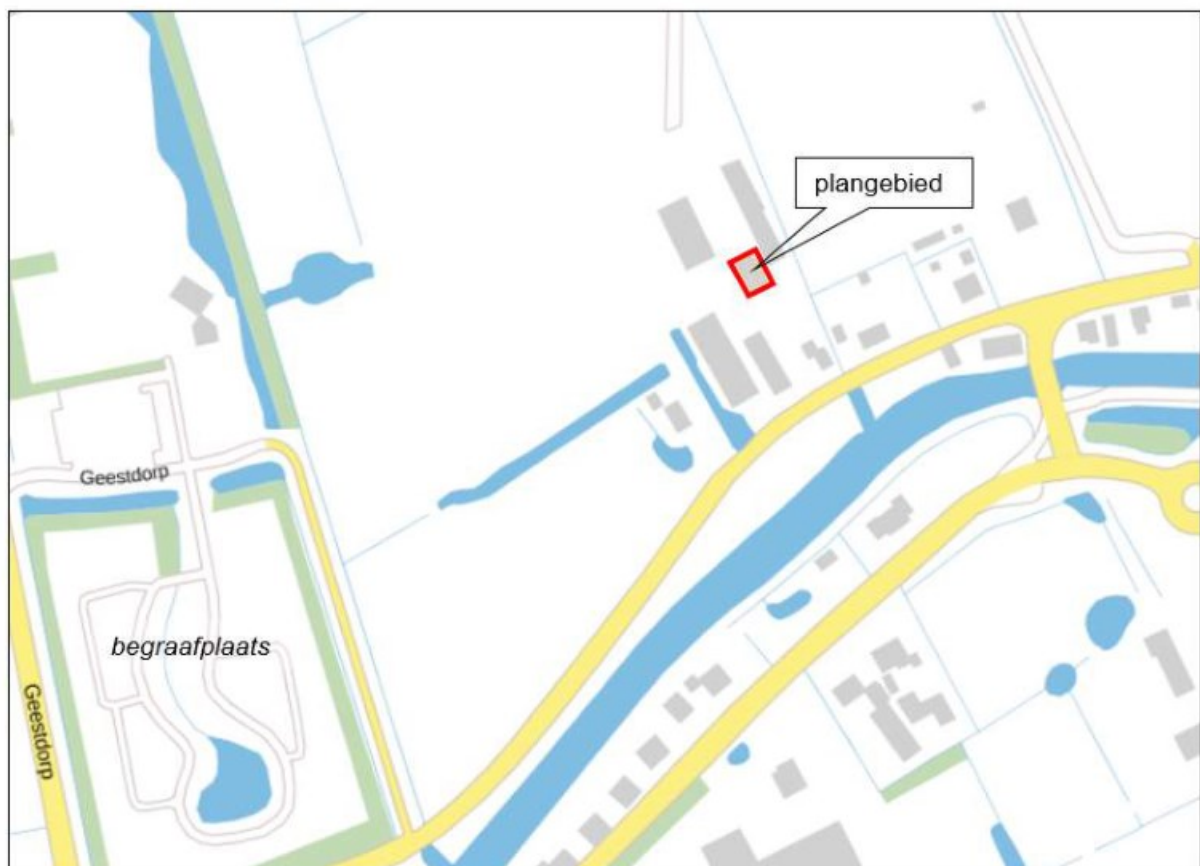
1.1 Aanleiding

Maatschap van Oosterom-Boelhouwer heeft een veehouderijbedrijf aan het Geestdorp 21a in Woerden. Eén van de bij het agrarische bedrijf behorende schuren met een oppervlakte van 200 m² is in het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld bestemd voor Bedrijfsdoeleinden waar een kaasopslagbedrijf is gevestigd aan het Geestdorp 22 in Woerden.

Om de feitelijke situatie te herstellen is een wijziging van de bestemming nodig om dit perceelsgedeelte weer onderdeel te laten uitmaken van het bouwvlak binnen de bestemming Agrarische doeleinden, zodat de schuur juridisch/ planologisch kan worden gebruikt voor het veehouderijbedrijf. Dit wijzigingsplan maakt de bestemmingswijziging juridisch planologisch mogelijk op het zuidwestelijke gedeelte van het agrarisch bouwperceel.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is aan de west-, noord- en oostzijde omringd door landelijk gebied. Daarbij gaat het vooral om weilanden. Verderop in westelijke richting ligt een begraafplaats. Ten zuiden van het plangebied is een kaaspakhuis gevestigd aan het Geestdorp 22 met ten oosten hiervan woningen. Aan de overzijde van het Geestdorp ligt rivier de Oude Rijn. Ten zuiden hiervan ligt de bebouwde kom van Woerden. Geestdorp sluit aan de westzijde aan op de provinciale weg N405 en aan de oostzijde, via de Utrechtsestraatweg, op de N198. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: Situering plangebied (rood omlijnd) en omgeving.

1.3 Vigerend bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

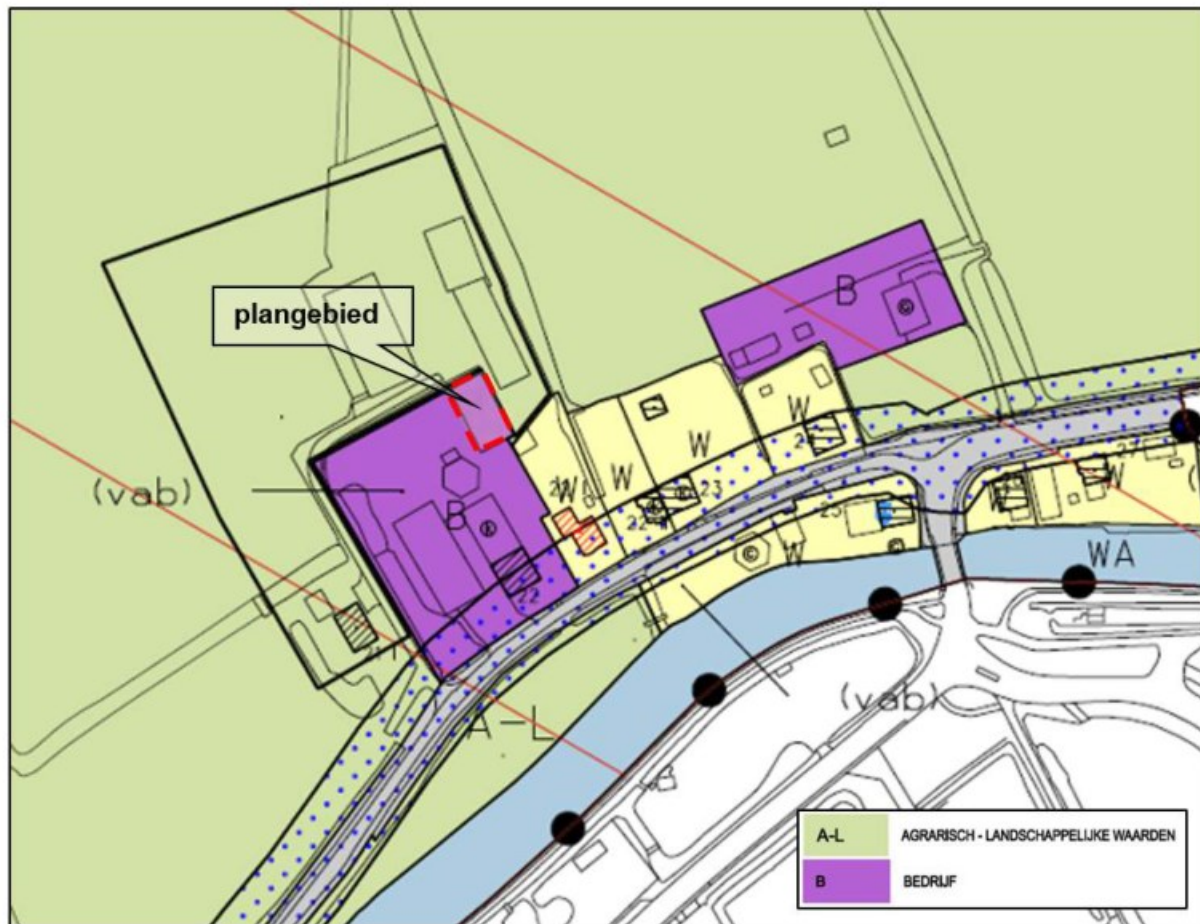
Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Opmerkingen
"Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld"	3 juli 2008	Het plan is op 3 maart 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten met uitzondering van enkele onderdelen, geen betrekking hebbende op onderhavig plangebied.
"Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 1 en 2"	26 april 2012	<i>Het plangebied herziening 1 beslaat de percelen Meije 211, Zegveld, Breeveld 18b Woerden, Breeveld 17 Woerden en Rietveld 91 Woerden. Het plangebied herziening 2 beslaat het gehele vigerende gebied van bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld. Herziening 2 bevat wijzigingen in de regels en wijzigingen van aanduidingen op de plankaart voor de percelen Houtdijk 16 Kamerik, Rietveld 128 Woerden en de renvooi.)</i>
'Parapluherziening Parkeernormen Woerden'	24 mei 2017	Met deze parapluherziening is de huidige Nota parkeernormen en diens rechtsopvolger(s) in de geldende bestemmingsplannen ingepast.

In het bestemmingsplan maakt de schuur onderdeel uit van de bestemming 'Bedrijf' dat is bedoeld voor het naastgelegen kaasopslagbedrijf. De bestemmingsgrens is over het agrarische bijgebouw van het naburige agrarische bedrijf gelegd. In figuur 2 is een uitsnede van de plankaart opgenomen. Om de schuur van bestemming te wijzigen naar 'Agrarisch - Landschappelijke waarden' kan gebruik worden gemaakt van de Algemene wijzigingsbepalingen, zoals opgenomen in artikel 32.7, lid a, luidende als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen de volgende grenzen het plan te wijzigen indien en voorzover dringende redenen, die na het ter inzage leggen van het plan te hunner kennis zijn gekomen, hiertoe aanleiding geven en voorzover zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt:

- a. het wijzigen van bestemmingsgrenzen zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmingsvlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot.

Het bestaande agrarisch bouwvlak is afgerond 9.850 m². Het bouwvlak wordt vergroot met circa 270 m² (zijnde afgerond 2,75%). Aan de voorwaarde wordt voldaan, omdat het bestemmingsvlak met minder dan 10% wordt vergroot. Om deze planontwikkeling mogelijk te maken is dit wijzigingsplan nodig.



Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld (plangebied rood omlijnd).

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en hoofdstuk 3 geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit wijzigingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de waterparagraaf. Hoofdstuk 6 omvat de milieuaspecten. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. In hoofdstuk 7 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Hoofdstuk 8 is gewijd aan de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 9 wordt tenslotte ingegaan op de uitkomsten van de gehouden inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.



Luchtfoto plangebied en omgeving.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het veehouderijbedrijf ligt in het veenweidegebied ten noorden van rivier de Oude Rijn en de bebouwde kom van Woerden. Langs het bebouwingslint aan de weg Geestdorp staan verspreid liggende woningen en enkele bedrijven, waaronder een kaaspakhuis ten zuiden van het plangebied. Verderop in westelijke richting ligt een begraafplaats.

Het perceel zelf is in gebruik voor een veehouderijbedrijf. De schuur wordt gebruikt voor opslag van agrarisch materieel. Aan het bebouwingslint staat de boerderijwoning. Via de toegangsweg ten westen van het perceel Geestdorp 22 is de agrarische bebouwing bereikbaar achter dat perceel.



De bestaande schuur bij het agrarisch bedrijf.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Nieuwe situatie

De schuur maakt onderdeel uit van het veehouderijbedrijf aan Geestdorp 21a. In het geldende bestemmingsplan is de schuur evenwel opgenomen binnen de bestemming 'Bedrijf' behorend bij Geestdorp 22. Feitelijk behoort de schuur tot het veehouderijbedrijf, waarin de schuur in gebruik is voor opslag van agrarisch materieel. Om het feitelijk gebruik van de schuur met een afmeting van 200 m² ook juridisch/ planologisch te verankeren dient het bouwvlak zodanig te worden verlegd dat de bestemming wijzigt van 'Bedrijf' naar 'Agrarisch - Landschappelijke waarden'. In figuur 3 is een kadastrale tekening opgenomen van het plangebied.



Figuur 3: Situatietekening plangebied (globaal aangeduid met rode stippellijn).

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het agrarisch bouwperceel wordt ontsloten vanaf de boerderijwoning aan de weg Geestdorp 21a. De schuur is eveneens via deze inrit bereikbaar vanaf de weg Geestdorp. In oostelijke richting wordt aangetakt op de Provincialeweg N198. Via de N419 is het rijkswegennet (A12) richting Utrecht en Den Haag/ Rotterdam bereikbaar. In westelijke richting ligt de N405 naar Woerden. Via de woonkern is de A12 ook aan te rijden. De wegenstructuur is opgenomen in figuur 4.

Parkeren

De parkeernorm voor (agrarische) bedrijfsbebouwing in het buitengebied is vastgelegd in de Nota Parkeernormen van de gemeente Woerden, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders op 2 september 2014. Deze parkeernormen zijn opgenomen in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Parkeernormen

Functies	Buitengebied, niet stedelijk	Aandeel bezoekers
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief	1,1 per 100 m ²	5%

Het plangebied betreft alleen de schuur met een oppervlakte van circa 200 m². Dit betekent dat 2,2 parkeerplaatsen benodigd zijn. De parkeerbehoefte wordt op eigen terrein van het agrarisch perceel gerealiseerd. Hier is voldoende ruimte voor 3 parkeerplaatsen, zodat kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte.



Figuur 4: Wegenstructuur omgeving plangebied.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 22 november 2011 heeft de Tweede Kamer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangenomen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de SVIR ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basismaxima op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Conclusie

Er zijn met deze planontwikkeling geen rijksbelangen gemoeid.

4.1.2 AMvB Ruimte

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang (15 nationale belangen) uit de nieuwe Structuurvisie. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 15 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om onder andere de hier relevant zijnde onderwerpen:

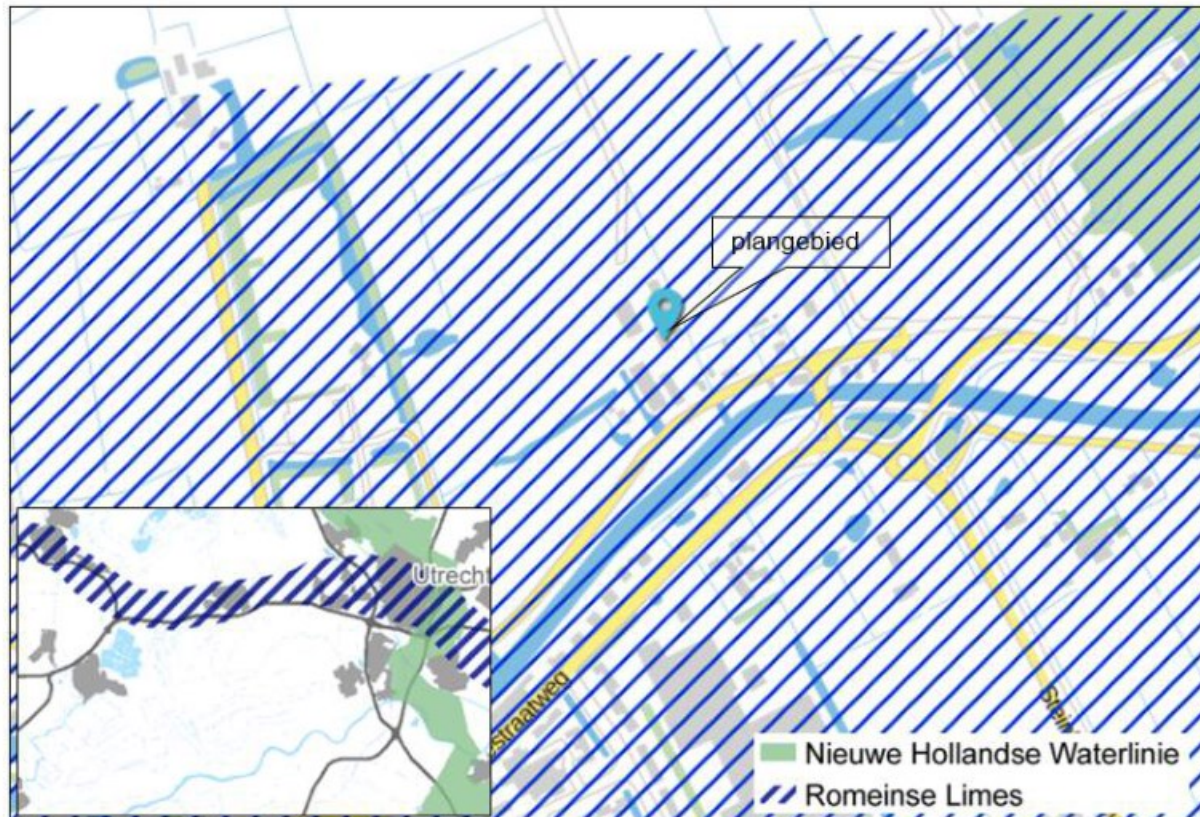
- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- ecologische hoofdstructuur (EHS).

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Conclusie

De planlocatie maakt onderdeel uit van de Romeinse Limes, zoals aangegeven op de Kaart erfgoederen

van uitzonderlijke universele waarden (figuur 5). Provinciale Staten dienen de begrenzing van de erfgoederen bij Verordening nader uit te werken. Sprake is van bestaande bebouwing. De rijksbelangen worden niet geschaad. Archeologie is verder beschreven in paragraaf 6.2. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.



Figuur 5: Uitsnede kaart erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Structuurvisie 2013-2028

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten (PS) van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016), hierna PRS en de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (Herijking 2016), hierna PRV vastgesteld. In de PRS legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode 2013-2028 vast. De herijking van het provinciaal ruimtelijk beleid heeft tot doel dat het geheel van ruimtelijk beleid en bijbehorende regels weer actueel is. In de herijking zijn diverse wijzigingen opgenomen. De grotere beleidswijzigingen betreffen de onderwerpen experimenteerruimte, duurzame energie, kernrandzones, detailhandel en landbouw.

Gemeenten kunnen binnen dit beleid onder meer woningen bouwen, natuur aanleggen, bedrijven huisvesten of recreatievoorzieningen ontwikkelen. Het ruimtelijke beleid van de provincie heeft als uitgangspunt: lokaal wat kan, regionaal wat moet. Gemeenten krijgen hierdoor meer ruimte om, binnen gestelde kaders, zelf beslissingen te nemen. Ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Provinciale Staten willen de provincie aantrekkelijk houden om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht 2040 is daarbij de stip aan de horizon. Het ruimtelijk beleidsvizier is daarop gericht. De doelen uit Strategie Utrecht 2040 vragen om een integrale aanpak die voor het ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers:

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

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats: Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied.

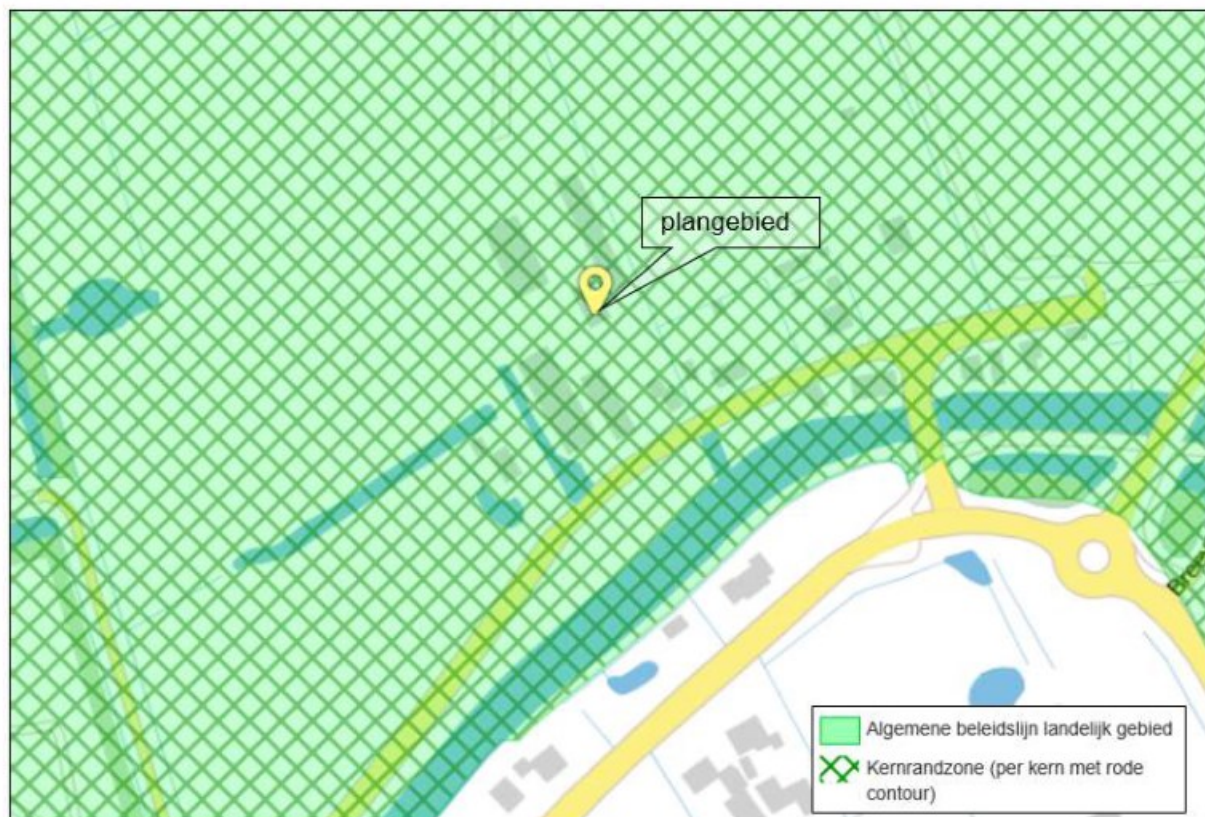
De provincie heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. Zij wil deze kwaliteit behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad wil de provincie onder andere opvangen door hier rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

Algemene beleidslijn voor het landelijk gebied is: ruimte voor dynamiek en kwaliteit. Om de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied te kunnen behouden voert de provincie een terughoudend beleid als het gaat om de ontwikkeling van niet aan het landelijk gebied gekoppelde functies. In de Provinciale Structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'Kernrandzone in het landelijk gebied'. Een uitsnede van de plankaart is opgenomen in figuur 6.

Het omzetten van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Agrarisch' draagt bij aan het behoud van agrarische functies in het landelijk gebied en een versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de kernrandzone.

Conclusie

In landbouwgebieden heeft landbouw het primaat. Vervolgfuncties zijn onder voorwaarden inpasbaar wanneer sprake is van versterking van de ruimtelijke kwaliteit en dit als zodanig wordt geborgd. Het plan voorziet alleen in een vervolgfunctie van een bestaande bedrijfsbestemming naar een schuur voor een bestaand agrarisch bedrijf achter het bebouwingslint. De kernkwaliteiten worden niet aangetast, omdat doorzichten naar het veenweidegebied blijven behouden.



Figuur 6: Uitsnede kaart 'Landelijk gebied'.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2013 (Herijking 2016) vastgesteld, (afgekort PRV). Deze verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wro. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten.

Conclusie

In de PRS gaat de provincie er in beginsel van uit dat vestiging van bedrijven in het landelijk gebied moet worden tegengegaan. Een omzetting van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Agrarisch' is in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.1, waarin het gebied als 'landelijk gebied' wordt aangewezen zoals verbeeld op de kaart Landelijk gebied. De kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied wordt hierdoor behouden. Er is geen strijdigheid met de provinciale belangen.

4.2.3 Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen

Het landschap in de provincie Utrecht is bijzonder gevarieerd. Die afwisseling wil de provincie graag behouden en – waar mogelijk – versterken. De Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen is hiervoor een nuttige informatie- en inspiratiebron. De gids beschrijft niet alleen de huidige landschapskwaliteiten, maar ook hoe we daar rekening mee kunnen houden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor het landschap Groene Hart wil de Provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

1. openheid;
2. (veen)weidekarakter, inclusief strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.;
3. landschappelijke diversiteit;
4. rust en stilte.

De ontwikkeling tast de kernkwaliteiten van het Groene Hart niet aan, omdat sprake is van een conserverende bestemming, waarin het gebruik van de bestaande schuur alleen wijzigt van Bedrijf naar Agrarisch.

Conclusie

Dit wijzigingsplan voorziet alleen in een functiewijziging van een bestaande schuur van bedrijfsdoeleinden naar agrarische doeleinden. Daarmee komen de bestaande landschappelijke waarden niet in het geding.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030

Op 2 juli 2009 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie Woerden 2009-2030 vastgesteld. De structuurvisie heeft betrekking op de gehele gemeente Woerden en bevat de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. In dit document is de koers voor de brede toekomstige ontwikkeling van Woerden bepaald. Beschreven staat welke functies en programma's een plek moeten krijgen in Woerden. In de Ruimtelijke Structuurvisie wordt een ruimtelijke vertaling van de toekomstvisie gegeven en wordt de vraag beantwoord om hoeveel programma's het gaat, waar en op welke manier hier in de gemeente ruimte voor is. De Ruimtelijke Structuurvisie biedt daarmee een ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de gemeente Woerden voor de periode tot 2030. Voor de periode tot 2015 gebeurt dat concreter dan voor de periode daarna. Het gaat om projecten die de gemeente zelf en samen met andere partijen in gang zet. De gemeente heeft in de structuurvisie vijf kernambities geformuleerd als leidraad voor de ontwikkelingsrichting.

1. Kwaliteiten Woerden verder ontwikkelen

Het is voor de toekomst van Woerden van belang om de kwaliteiten die Woerden heeft, verder te ontwikkelen, zodat iedereen, inwoner en bezoeker, trots kan zijn op Woerden. Die kwaliteiten zijn een stedelijke kern met goede voorzieningen en een diversiteit aan woonmilieus, centraal gelegen in het Groene Hart.

2. Ruimtelijke en cultuurhistorische identiteit als uitgangspunt

De twee bestaande landschappen, het veenweidegebied en de oeverwal, vormen al eeuwenlang de sturende kracht achter ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied. Door ook voor de toekomst de (cultuur)historie als vertrekpunt te nemen, ontstaat een vanzelfsprekende koers die een logisch vervolg is op het verleden.

3. Alle kernen ook in de toekomst leefbaar en aantrekkelijk

Woerden is een aantrekkelijke woon- en werkgemeente en dat willen we ook blijven. Dit geldt voor alle kernen binnen de gemeente. Dat betekent investeren in de bestaande woon- en werkgebieden.

4. Woerden goed bereikbaar

Een goede bereikbaarheid is essentieel voor het goed kunnen functioneren van een gemeente. Dit geldt niet alleen voor auto's, maar ook voor het openbaar vervoer en het langzaam verkeer. De ambitie is om goed bereikbaar te zijn binnen de regio.

5. Regionale functie verder uitbouwen

Woerden heeft een belangrijke positie in de regio. Veel van de kleinere kernen zullen in toenemende mate afhankelijk zijn van Woerden voor de dagelijkse boodschappen, maar ook voor andere voorzieningen op het gebied van zorg, onderwijs, werkgelegenheid, leisure, cultuur en recreatie.

Geïnvesteed zal moeten worden in een hoge kwaliteit van voorzieningenaanbod, de openbare ruimte en de verblijfskwaliteit in de stad. Wat betreft woningbouw is aangegeven dat er kwantitatief voldoende bouwcapaciteit is binnen de gemeente Woerden, kwalitatief sluit dit echter onvoldoende aan op de vraag en de behoefte van de Woerdense bevolking. Concreet gaat het om:

- Meer gedifferentieerd aanbod aan woonmilieus, kijkend naar middel- en lange termijn (grondgebonden woonmilieus, groene woonmilieus en exclusieve woonmilieus);
- Naast bouwen in de stad Woerden ook zoeken naar locaties bij de dorpen om aan de lokale woningbehoefte te kunnen voldoen (onder meer van starters en ouderen).

In de eerste plaats vinden de ontwikkelingen plaats binnen de bestaande kernen, maar ook daarbuiten als dit tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit leidt. Daarbij zijn de ruimtelijke vraagstukken steeds integraal benaderd en is gezocht naar situaties waarin ontwikkelingen elkaar kunnen versterken. In algemene zin geldt bij de programmering en locatiekeuze het uitgangspunt dat het toevoegen van woningen in eerste instantie binnenstedelijk plaatsvindt via inbreiding. In tweede instantie wordt gehierstructureerd en getransformeerd in gebieden waar verouderde werkgebieden aan kwaliteit kunnen winnen door woonfuncties toe te voegen. De kwaliteit van een verouderd werkgebied wint aan kwaliteit, omdat de leefbaarheid van dit gemengde gebied wordt verbeterd. Bovendien wordt de kwaliteit van de Oude Rijn oevers versterkt in dit bestaand stedelijke gebied.

Aanpassingsvoorstel Structuurvisie (2013)

In maart 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie geactualiseerd, omdat er sinds 2009 veel is veranderd. De crisis heeft veel langer geduurd dan verwacht en de gemeente moet steeds duurzamer omgaan met grondstoffen en ruimte. Planologische inzichten zijn daarom veranderd. Belangrijkste uitkomst hiervan is dat de gemeente afziet van een regionale opvangtaak voor bedrijventerreinen.

Conclusie

Op de ruimtelijke structuurvisiekaart is de planlocatie aangeduid als 'versterken oeverwal' in het 'agrarisch gebied' (zie figuur 7). De planontwikkeling past binnen de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving. Voorts is deze ontwikkeling in overeenstemming met het aanpassingsvoorstel van de structuurvisie (2012), omdat agrarische functies blijven behouden in het buitengebied.



Figuur 7: Uitsnede ruimtelijke structuurvisiekaart Structuurvisie Woerden 2009 - 2030.

4.4 Conclusie

Er is geen strijdigheid met de rijksbelangen. De planontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie, omdat sprake is van herstel van een bestaande agrarische functie in het buitengebied. Mitsdien wordt voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot de voorgestane functie en locatiekeuze.

De planontwikkeling op onderhavige locatie past eveneens binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de Ruimtelijke structuurvisie.

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de in dit wijzigingsplan opgenomen planontwikkeling in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en lokaal vastgesteld beleid.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een Watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in onder meer de toelichting bij een wijzigingsplan. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

5.2 Beleid Rijk, provincie en gemeente

5.2.1 Rijk

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

5.2.2 Provincie

De watersystemen in stedelijk gebied zijn voornamelijk afgestemd op afvoer (bij regen) en aanvoer (in droge perioden) van water. Een dergelijk systeem bezit onvoldoende veerkracht om te kunnen inspelen op de toekomstige ontwikkelingen. Aandachtspunten bij het streven naar een veerkrachtige duurzame inrichting en beheer in zowel bestaand als nieuw stedelijk gebied zijn de realisering van extra open water, de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering, de aanleg van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsels, het saneren van vervuilsbronnen, de realisering van een natuurvriendelijke oeverinrichting en een duurzamer gebruik van (leiding)water (duurzame waterketen). Vanaf het begin van planvorming dient overleg gevoerd te worden tussen gemeente, waterbeheerders en andere betrokkenen. Doel van dit overleg is gezamenlijk de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten. Hierbij geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en dat de drietrapsstrategie "vasthouden, bergen en afvoeren" moet worden gehanteerd. Voor nieuw stedelijk gebied, dient rekening te worden gehouden met de eis voor het minimale wateroppervlak ten behoeve van de waterberging; dit moet 10% van het bruto stedelijk gebied worden (inclusief stadsrand).

5.2.3 Gemeente

De gemeente Woerden, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Oasen en Vitens hebben samen het Waterplan "Zicht op water" opgesteld (maart 2006). 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.

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.

5.3 Beleid hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouw mogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de Watertoets uit. De Watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Waterkoers 2016-2021

Het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft haar ambities en langetermijnvisie vastgelegd in het door het algemeen bestuur op 16 maart 2016 vastgestelde waterbeheerplan *Waterkoers 2016–2021* (<http://www.waterschaponline.nl/hdsr>). De *Waterkoers* is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel *Samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving*. In de *Waterkoers* wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewaterstelsel en het zuiveren van afvalwater. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van ruimtelijke adaptatie (Deltabeslissing, www.ruimtelijkeadaptatie.nl):

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Ruimtelijke adaptatie

Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Door het grootschalig verharding van tuinen van particulieren neemt de kans op wateroverlast

toe.

5.4 Waterhuishouding

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit lichte klei met homogeen profiel. Er is sprake van grondwatertrap III. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand minder dan 0,4 m beneden het maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen de 0,8 m en 1,2 meter beneden het maaiveld.

Waterkwantiteit

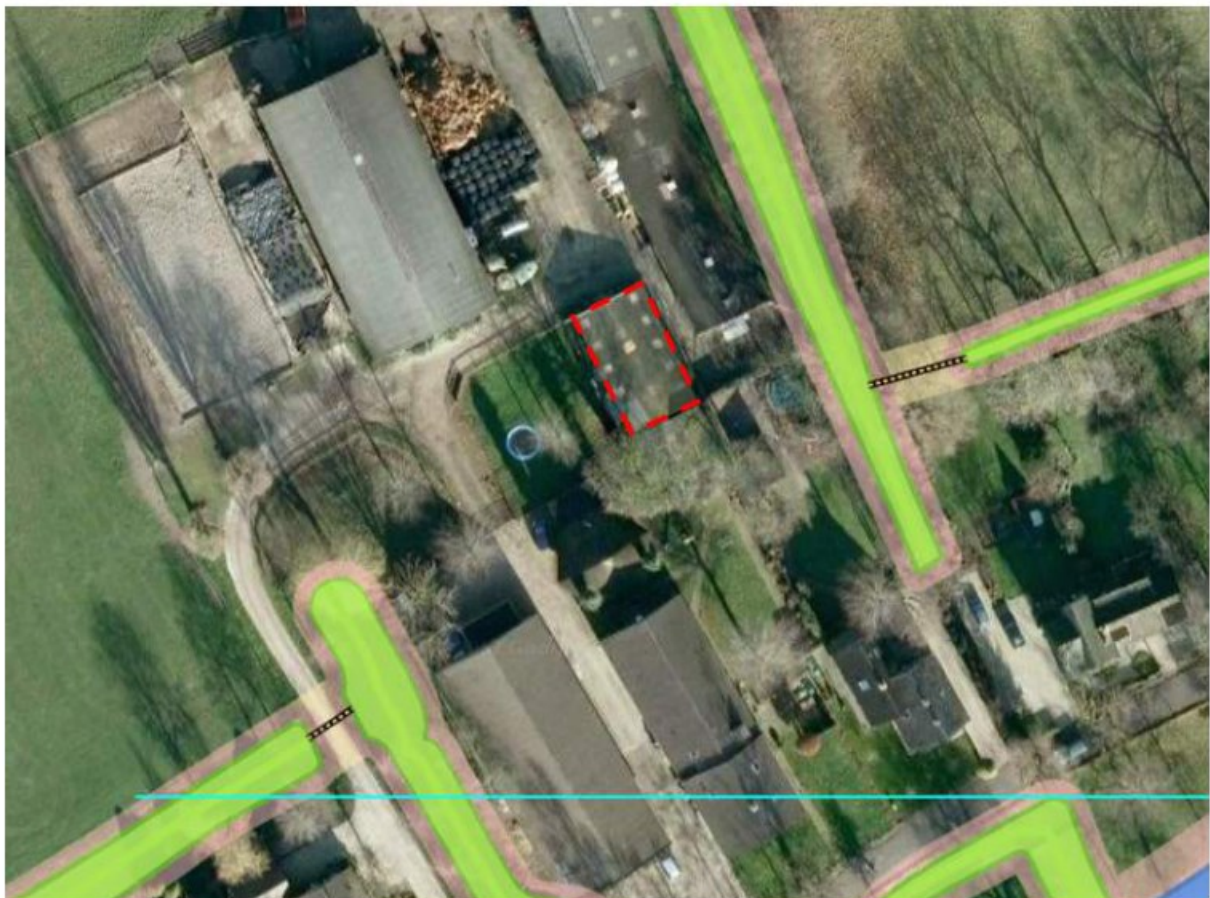
Ten oosten van het plangebied ligt een tertiaire watergang (figuur 8). Deze watergang heeft een beschermingszone van 2 meter. Binnen deze beschermingszones gelden beperkingen voor bouwen en aanleggen om onderhoud aan de watergangen mogelijk te houden. Het plangebied ligt buiten deze bechermingszone. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Veiligheid en waterkeringen

Langs de Oude Rijn is een regionale waterkering aanwezig. Het plangebied ligt ver hierbuiten. Er zijn geen beperkingen voor het plangebied.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel.



Figuur 8: Uitsnede legger oppervlaktewater (plangebied rood omlijnd).

Ruimtelijke ontwikkelingen

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een

waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1.000 m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Toekomstige situatie

Op grond van artikel 3.7 van de Keur van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2009 is het verboden om zonder vergunning van het college hemelwater afkomstig van nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen en te lozen. Voor het versneld tot afvoer laten komen van hemelwater afkomstig van nieuw verhard oppervlak is geen vergunning vereist indien minder dan 1.000 m² onverharde grond wordt bebouwd of verhard.

Het plangebied wordt in gebruik genomen als agrarische doeleinden, waar voorheen een bedrijf was gevestigd. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap dient in beginsel 15% water te worden gecompenseerd wanneer meer dan 1.000 m² verhard oppervlak wordt aangelegd. In casu blijft de bestaande verharding gelijk, omdat er geen nieuwbouw plaatsvindt. Op grond van de richtlijnen van het hoogheemraadschap is geen watercompensatie nodig.

Waterafvoer

Het hemelwater van het dak van de agrarische schuur wordt afgevoerd overeenkomstig de eisen van het gemeentelijke rioleringsbeleid. Het afvalwater zal op het bestaande rioolstelsel worden aangesloten. Bij (toekomstige) bouwactiviteiten zal geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare bouwmaterialen.

Conclusie

De Watertoets is kort doorlopen via dewatertoets.nl. Hieruit is gebleken dat er geen waterschapsbelangen worden geraakt. Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de in dit wijzigingsplan opgenomen planontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Milieu en omgevingsaspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij deze ruimtelijke ontwikkeling binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

6.1 Milieu

De te behandelen thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor deze planontwikkeling zijn Milieuzonering, Geluid, Bodem, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid. Een vrijwillige M.E.R.-beoordeling kan achterwege blijven, omdat hier geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling (er wordt alleen een bestemmingswijziging van de bestaande schuur mogelijk gemaakt).

6.1.1 Milieuzonering

Wettelijk kader

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009).

De richtafstanden in Bedrijven en Milieuzonering gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. De richtafstanden uit de VNG-publicatie voor de omgevingstypen bij verschillende hindercategorieën zijn in tabel 6.1 vermeld.

Tabel 6.1: Richtafstanden en omgevingstype

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

Onderzoek/ beoordeling

Dit wijzigingsplan voorziet alleen in een functiewijziging om een bestaande schuur van functie te wijzigen van Bedrijf naar Agrarisch. Het plangebied ligt in een bebouwingslint met functiemenging. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verminderd (tabel 6.1). Deze richtafstand geldt met name voor het onderdeel geluid. Omdat er alleen sprake is van opslag van agrarisch materieel, dat aanzienlijk kleiner is dan 1.000 m², kan volgens de VNG brochure worden uitgegaan van milieucategorie 2. (Het houden van dieren is uitgesloten door middel van het opnemen van een specifieke gebruiksregel). De afstand tussen de bestaande schuur en de dichtstbijzijnde woning aan het Geestdorp is circa 31 m (dit blijkt onder andere uit figuur 3). Overige woningen liggen op een grotere afstand dan 30 m, zodat er vanuit milieuzonering geen bezwaren bestaan tegen deze planontwikkeling.

Conclusie

Uit inventarisatie is gebleken er binnen de richtafstand van 30 m voor een gemengd buitengebied geen

woningen van derden staan buiten het plangebied. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de beoogde opslagactiviteiten binnen het plangebied milieuhygiënische knelpunten naar de omgeving zullen opleveren. Een goed woon- en leefklimaat kan voor de verderop gelegen milieugevoelige functies worden gegarandeerd, zodat er vanuit milieuzonering geen bezwaren bestaan tegen dit wijzigingsplan.

6.1.2 Geluid

Wettelijk kader wegverkeerslawaai

Wegverkeerslawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van wegverkeerslawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen binnen vastgestelde onderzoeksgebieden (zones) langs wegen (art. 74-75 Wgh). Tevens stellen de Wgh en het Besluit geluidhinder regels aan de maximale geluidsbelasting op deze bestemmingen.

Onder geluidsgevoelige bestemmingen worden verstaan (Art. 1 Wgh):

- Woningen
- Onderwijsgebouwen
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen
- Geluidsgevoelige terreinen (bij onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en woonwagendstandplaatsen)

Wettelijk kader Industrielawaai

Industrielawaai kan de leefkwaliteit van een gebied sterk beïnvloeden. Mensen die veelvuldig worden blootgesteld aan een hoog niveau van industrielawaai kunnen hier lichamelijke en psychische klachten door oplopen. De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe een industrieterrein te zoneren, indien het bestemmingsplan de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers (conform art. 2.4, Inrichtingen en Vergunningenbesluit) toestaat (art. 40 Wgh). Dat betekent dat de maximale geluiduitstraling van het industrieterrein wordt vastgelegd middels het opnemen van een 50 dB(A)-contour voorkeursgrenswaarde in het bestemmingsplan.

Onderzoek/ beoordeling

Verkeerslawaai

In de nabijheid liggen wegen met een snelheid van 60 km/ uur. In deze situatie is sprake van bestaande wegen en bestaande bedrijfsbebouwing. Het perceel is een bedrijfspand. Een bedrijfspand is niet een ander geluidsgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 1 van de Wgh, gelezen in samenhang met artikel 1.2, eerste lid, Bgh, zodat de Wet geluidhinder hierop niet van toepassing is voor wat betreft wegverkeerslawaai ten gevolge van de nabij gelegen wegen.

Industrielawaai

De bedrijfsactiviteiten vallen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Bij het bevoegd gezag zal tijdig een milieumelding worden gedaan. Aan de door het bevoegd gezag te stellen geluidvoorschriften zal kunnen worden voldaan. In de nabijheid liggen verder geen bedrijfsterreinen. Met inachtneming hiervan kan er voor de omliggende woningen een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

6.1.3 Bodem

Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Onderzoek/ beoordeling

Onderzoek naar de bodemkwaliteit is in dit geval niet nodig, omdat feitelijk een bedrijfsmatige functie wordt voortgezet waar niet meer dan twee uur per dag personen verblijven. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied milieuhygiënisch gezien geen belemmering vormt voor het voorgenomen agrarische gebruik.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit.

Conclusie

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige plangebied.

6.1.4 Luchtkwaliteit**Wettelijk kader**

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: *Wet luchtkwaliteit*), het *Besluit niet in betekende mate* (luchtkwaliteitseisen) en het *Besluit gevoelige bestemmingen* (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in de onderstaande tabel. Vanaf 2011 zijn de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM₁₀ van kracht. Voor NO₂ geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden.

Tabel 6.2: Grenswaarden Wet luchtkwaliteit

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uursgemiddelde Mag 35x per jaar worden overschreden

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat een ruimtelijk plan of project doorgang kan vinden indien:

- een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt; en
- de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft; en
- een project "niet in betekende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht; (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM₁₀, PM_{2,5}) als stikstofdioxide (NO₂) met minder dan 3% van de grenswaarde of wel 1,2 µg/m³ PM₁₀ of NO₂ jaargemiddeld.)
- een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten (projecten In Betekende Mate of IBM-projecten) tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden. Onder andere voor woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Luchtkwaliteit en goede ruimtelijke ordening

Naast de bovenstaande bepalingen wordt in de Wet Luchtkwaliteit een relatie gelegd met de Wet

ruimtelijke ordening, in de zin van dat bij een nieuwe ontwikkeling er sprake moet zijn van een "goede ruimtelijke ordening". Een dergelijke afweging wordt uiteindelijk gemaakt in samenspraak met de andere milieuaspecten. Gekeken naar het aspect luchtkwaliteit kan gesteld worden dat de huidige grenswaarden geen absolute bescherming bieden – ook onder de normen kunnen, vooral bij gevoelige groepen gezondheidseffecten optreden. In het algemeen geldt voor een goede luchtkwaliteit - hoe verder van een drukke weg (de belangrijkste bron van luchtvervuiling) hoe beter.

Onderzoek/ beoordeling

Om een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied is met behulp van de NIBM-tool berekend of het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Hierbij is het extra aantal vervoerbewegingen ingevoerd (personenvervoer en vrachtverkeer) als gevolg van vestiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten in het plangebied, zijnde circa 36 verkeersbewegingen (weekdaggemiddelde). Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Op basis hiervan is gebleken dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate is, zodat er geen nader onderzoek nodig is.

Tabel 6.3 Berekening luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		36
Aandeel vrachtverkeer		60,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,34
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Naast de NIBM-tool is ook de NSL monitoringstool, die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, geraadpleegd voor diverse prognosejaren (2020 en 2030) in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie langs de Utrechtsestraatweg. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie op de rekenpunten ruim onder de grenswaarden. De afstand tot deze weg bedraagt circa 75 m. Langs de Geestdorp liggen geen rekenpunten in de NSL Monitoringtool. De concentraties langs deze weg zal naar verwachting evenwel lager zijn met de concentraties langs de Utrechtsestraatweg en oostelijk gelegen N198. Ook uit het Geoloket van de Odru blijkt dat de grenswaarden voor de huidige en toekomstige concentraties niet worden overschreden. Voor fijnstof (PM₁₀) wordt een waarde verwacht van 20/24 µg/ m³, wat ruim lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van het project niet in de weg staat.

Conclusie

In het algemeen kan worden gesteld dat als in de huidige situatie aan de grenswaarden wordt voldaan, ook in toekomstige jaren wordt voldaan. Dit wijzigingsplan maakt alleen een functiewijziging van een bestaande schuur mogelijk. Met behulp van de NIBM-tool is berekend dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Voorts is de NSL monitoringtool geraadpleegd. Volgens de NSL monitoringtool is de concentratie NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie op de rekenpunten ruim onder de grenswaarden, Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

6.1.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Onderzoek/ beoordeling

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, weg en het spoor in werking getreden. Met de invoering van dit Besluit beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid.

Transport over water

In het Basisnet Water is de Oude Rijn als groene vaarweg aangemerkt. Dit betekent dat er geen beperkingen zijn. Evenmin geldt voor groene vaarwegen een plasbrandaandachtsgebied (veiligheidszone) voor kwetsbare bestemmingen. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Transport over spoor

Er ligt binnen een zone van 200 meter van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

Ten oosten van het plangebied ligt de Provincialeweg N198. Deze weg heeft een invloedsgebied van 200 meter (de afstand is circa 120 m). Hier vindt geen transport plaats van gevaarlijke stoffen. Een verantwoording voor de toename van het groepsrisico als gevolg van de Provincialeweg N198 is daarom niet nodig. Derhalve zijn er geen beperkingen voor het plangebied.

Transport per buisleiding

Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 de AMvB Buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB. Er ligt in de nabijheid van het plangebied geen hoge druk aardgasleiding van de Gasunie. Er zijn voor wat betreft het transport door buisleidingen geen beperkingen voor de ontwikkeling.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken. Er zijn geen

beperkingen voor het plangebied.

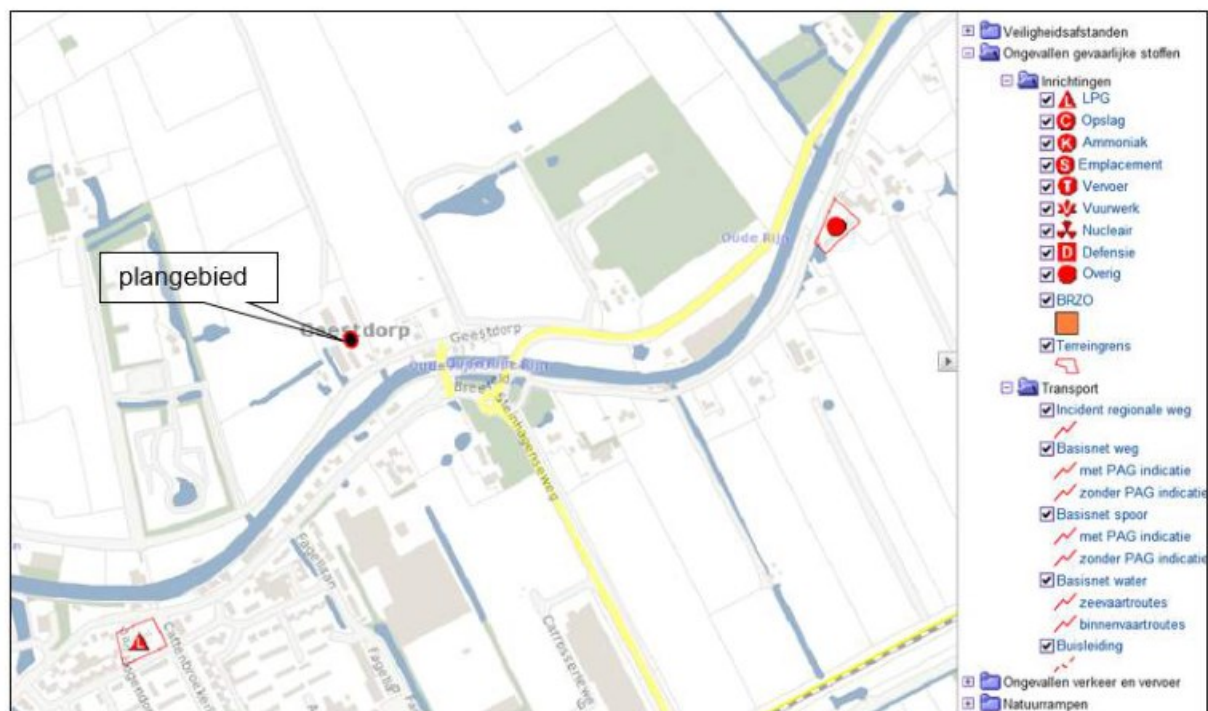
Risicokaart Utrecht

De risicokaart Utrecht geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de Risicokaart (figuur 9) zijn er in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven gevestigd, zodat er geen belemmeringen zijn voor deze planontwikkeling.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), Besluit externe veiligheid Buisleidingen (BEVB) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bev) staat de uitvoering van dit wijzigingsplan dan ook niet in de weg.



Figuur 9: Uitsnede risicokaart Utrecht (plangebied zwart/rood aangeduid).

6.2 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd in de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

Onderzoek/ beoordeling

Archeologiebeleid gemeente Woerden (2010)

De gemeente Woerden heeft in samenwerking met de gemeenten Lopik, Montfoort en Oudewater een gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. In de beleidsnota geeft de gemeente aan hoe zij invulling geeft aan haar rol van bevoegd gezag, de reikwijdte en ambities van het beleid en de uitvoering daarvan. Naast een beleidsnota is een beleidskaart opgesteld. Deze kaart bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting, die tezamen de noodzakelijke informatie bevatten over hoe de gemeente bij besluitvorming over gebruik en inrichting van de ruimte omgaat met "bekende en te verwachten archeologische monumenten".

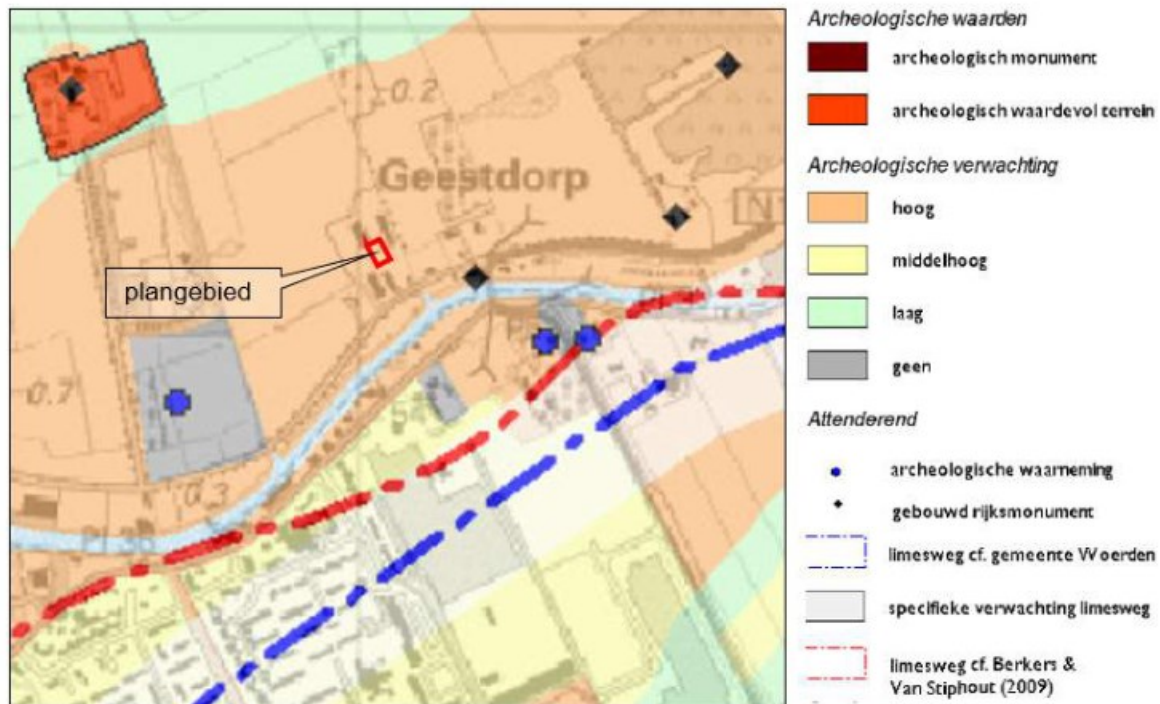
Het plangebied ligt langs een ontginningsas met een hoge archeologische verwachting ten noorden van de voormalige Limes. Hier is sprake van bijzondere archeologische verwachtingen voor bewoningssporen die samenhangen met de ontstaansgeschiedenis van Woerden uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Een archeologisch onderzoek moet conform het gemeentelijke beleid worden uitgevoerd wanneer het plangebied groter is dan 200 m² en de verstoring dieper gaat dan 0,50 cm (zie figuur 10). In verband hiermee is conform het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'Gebied hoge archeologische verwachtingswaarde' opgenomen op de plankaart.

In onderhavige situatie is uitsluitend sprake van een functiewijziging zonder dat er bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Er vinden geen grondingrepen plaats zodat het terrein kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. In verband hiermee is voor deze functiewijziging een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek naar archeologie achterwege gelaten.

Het is niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder bij toekomstige vervanging van de schuur te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Conclusie

Het initiatief tast de archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.



Figuur 10: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart.

6.2.1 Monumenten

In het plangebied staat geen bebouwing met cultuurhistorische waarden en/of groen en waterstructuren, welke dienen te worden beschermd.

Conclusie

Sprake is van het conserveren van de bestemming. Daarmee komen de bestaande cultuurhistorische waarden niet in het geding, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

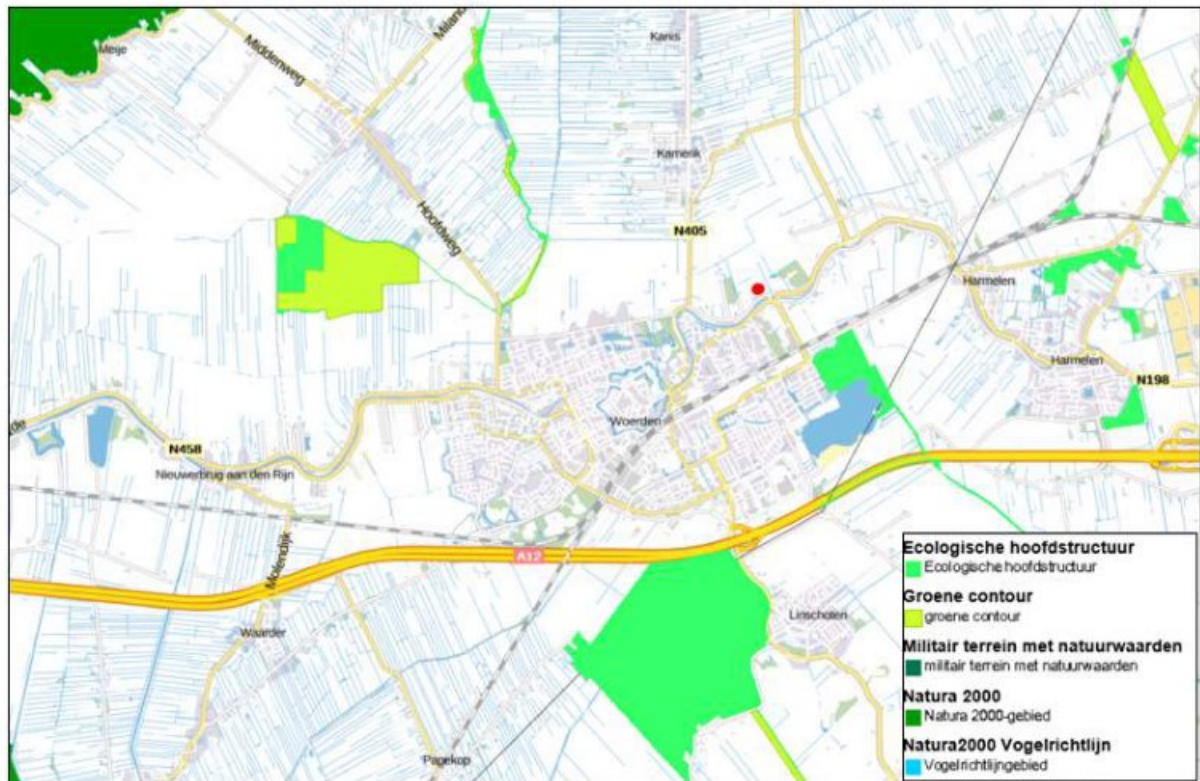
6.3 Flora en fauna

Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen. De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de Ecologische hoofdstructuur (EHS)/ het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

Onderzoek/ beoordeling

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied of beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied Nieuwkoopse Plassen en de Haeck ligt op circa 7,5 km ten noordwesten van het plangebied. De bestaande schuur wordt alleen van functie gewijzigd naar agrarische opslag. Significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van voornoemd Natura2000-gebied is uitgesloten als gevolg van deze functiewijziging. Ook heeft de planontwikkeling geen nadelige gevolgen voor Natuurnetwerk Nederland (voorheen ecologische hoofdstructuur) van de provincie Utrecht (figuur 11).



Figuur 11: Ecologische hoofdstructuur in de omgeving van het plangebied (plangebied met rode stip aangegeven.)

Onderhavig initiatief voorziet uitsluitend in een functiewijziging van de bestemming Bedrijf naar Agrarisch, waarbij de bestaande schuur in gebruik worden genomen voor agrarische opslag. Er vinden geen uitwendige ingrepen plaats. Evenmin worden kap- of snoeiwerkzaamheden van groen uitgevoerd. Er worden hier derhalve geen te beschermen ecologische waarden verwacht. Om deze reden wordt vanuit een goede ruimtelijke ordening nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Algemene Zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in de Wet natuurbescherming. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht zal in acht worden genomen.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd er vanuit de Wet natuurbescherming geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling.

6.4 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

6.4.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen naast de gebruikelijke kabels en leidingen geen ruimtelijk relevante watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

Hoofdstuk 7 Juridische opzet

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het wijzigingsplan, de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling en de regels.

7.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:500, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven.

7.3 Regels

7.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' zijn de begripsbepalingen van het onderliggende moederplan van toepassing verklaard.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' zijn eveneens de meetbepalingen van het onderliggende moederplan van toepassing verklaard.

7.3.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verhouding geldend bestemmingsplan

In dit artikel zijn administratieve bepalingen opgenomen, waarin is vastgelegd dat de voorschriften van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld', inclusief de herzieningen 1 en 2, voor zover relevant, van overeenkomstige toepassing zijn.

7.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 4 Antidubbeltelbepaling

Het artikel 'Antidubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

7.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 5 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 6 Slotregel

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het wijzigingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

7.4 Handhaving wijzigingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een wijzigingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het wijzigingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een wijzigingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. *Voldoende kenbaarheid van het plan*
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het wijzigingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de wijzigingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
2. *Voldoende maatschappelijk draagvlak voor beleid en regeling in het plan*
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling vanuit een oogpunt van algemeen belang aanvaardbaar is. De belangen van omwonenden worden hierbij vooraf gewogen in het kader van de inspraak.
3. *Realistische en inzichtelijke regeling*
Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. *Actief handhavingsbeleid*
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Conclusie

Het wijzigingsplan is zodanig opgesteld met toelichting, regels en verbeelding dat handhaving op naleving hiervan goed mogelijk is.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Financiële haalbaarheid

Er is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro, juncto artikel 6.2.1 Bro. Dit houdt in dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Wel is tussen initiatiefnemer en gemeente een planschadeovereenkomst aangegaan teneinde de planschaderisico's voor de gemeente af te dekken. Initiatiefnemer realiseert de bestemmingswijziging geheel voor eigen risico en op eigen kosten. De ambtelijke kosten worden gedekt door de leges. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke betrokkenheid

9.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerp wijzigingsplan toegezonden aan een aantal personen en/of instanties.

9.2 Zienswijzen

Overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp wijzigingsplan vanaf 17 mei 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn geen schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen ingediend.

