

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

| voor de planologische inpassing van een overdekt terrasgebouw
| aan het Meer van Annecy 20 te Woerden



Oktober 2019

Ruimtelijke Onderbouwing

t.b.v. het planologisch mogelijk maken van een overdekt terrasgebouw bij restaurant EDGE, gevestigd aan het Meer van Annecy 20 te Woerden.

<i>Opdrachtgever</i>	<i>: Eigenaar</i>
<i>Opgesteld door</i>	<i>: Legalexion</i>
<i>Opsteller</i>	<i>: mr. A.G. van Keulen</i>
<i>Datum</i>	<i>: 4 oktober 2019</i>
<i>Versie</i>	<i>: 1</i>
<i>Kenmerk</i>	<i>: 19340/1</i>

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	LIGGING VAN HET GEBIED	5
1.3	PLANOLOGISCHE SITUATIE	6
1.4	LEESWIJZER.....	7
2.	STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING	8
2.1	BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE SITUATIE	8
2.2	BESCHRIJVING NIEUWE SITUATIE.....	8
2.3	BELANGEN OMWONENDEN	11
2.4	CONCLUSIE	12
3.	RUIMTELIJK BELEID	13
3.1	NATIONAAL	13
3.1.1	STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE	13
3.1.2	BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING	14
3.2	PROVINCIAAL	15
3.2.1	PROVINCIALE RUIMTELIJKE STRUCTUURVISIE 2013 – 2028 (HERIJKING 2016)	15
3.2.2	PROVINCIALE RUIMTELIJKE VERORDENING (HEREIKING 2016)	16
3.2.4	GEMEENTELIJK BELEID	16
3.2.4.1	RUIMTELIJKE STRUCTUURVISIE WOERDEN 2009-2030	16
3.3	CONCLUSIES.....	17
4.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1	BODEMKWALITEIT.....	19
4.2	GELUID	19
4.3	LUCHTKWALITEIT	20
4.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	20
4.5	BEDRIJVEN EN ZONERING	20
4.6	NATUURTOETS	21
4.7	WATER	22
4.7.1	ALGEMEEN	22
4.7.2	TOETSING PLAN	23
4.7.3	CONCLUSIE	24
4.8	KABELS EN LEIDINGEN.....	24
4.9	MILIEU-EFFECTRAPPORTAGE.....	25
4.9.1	INLEIDING.....	25
4.9.2	ONDERZOEKSRESULTATEN VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	25
4.9.3	CONCLUSIE	26
5.	PARKEREN	27

6	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE.....	28
6.1	CULTUURHISTORIE	28
6.2	ARCHEOLOGIE	28
7	UITVOERBAARHEID.....	29
7.1	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	29
7.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	29

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan het Meer van Annecy 20 te Woerden is gevestigd het restaurant EDGE. Dit betreft een Italiaans restaurant / lunchroom. EDGE ligt aan de rand van Woerden, aan de recreatieplas Cattenbroek.

De bebouwing van het restaurant EDGE maakt onderdeel uit van een bouwblok, met in de plint wonen, alsook wonen op de verdiepingen. Het betreffende restaurant is ook gesitueerd in de plint.

Aan de voorzijde van het restaurant is een terrasconstructie geplaatst. Deze terrasconstructie bestaat uit een aluminium frame, met glazen wanden. Het terrasgebouw heeft een dakconstructie die te openen is. Nu het alzijdig voorzien is van een wand, moet de betreffende constructie worden aangemerkt als gebouw. Derhalve wordt het hierna genoemd als ‘terrasgebouw’.

De realisatie van het terrasgebouw past niet binnen het ter plaatse geldende planologische regime. Dat betekent dat er planologische medewerking noodzakelijk is van de gemeente. De gemeente heeft kenbaar gemaakt dat zij bereid is om medewerking te verlenen aan het bouwplan.

Om de realisatie van het terrasgebouw planologisch mogelijk te maken, dient wel een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden verleend. Middels het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning kan dan worden afgeweken van het planologische regime. Daarvoor is een zogenaamde Goede Ruimtelijke Onderbouwing noodzakelijk (artikel 2.12 lid 1 onder 3 sub c van de Wabo). Dit document voorziet daarin.

1.2 Ligging van het gebied

Het plangebied ligt aan het Meer van Annecy 20 te Woerden. Het Meer van Annecy ligt aan de oostkant van Woerden. Het betreffende restaurant grenst aan de recreatieplan ‘Cattenbroek’. Hieronder, in figuur 1.1, is een luchtfoto opgenomen van de planlocatie.



Fig. 1.1 Luchtfoto met projectlocatie (rode pijl)



Fig. 1.2 Luchtfoto (ingezoomd) met projectlocatie (rode pijl)

1.3 Planologische situatie

De projectlocatie valt binnen de beheersverordening *Waterrijk Woerden*, vastgesteld 26 juni 2014. Het perceel waarop het terrasgebouw wordt gerealiseerd heeft de bestemming 'Groen', met de specifieke aanduiding 'terras'. Het terrasgebouw past echter niet binnen deze bestemming, omdat ter plaatse geen gebouwen zijn toegestaan.



Fig. 1.3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan met projectlocatie (rode pijl)

Om het bouwplan planologisch te kunnen inpassen, is het noodzakelijk dat er een procedure wordt gevolgd ter afwijking van het planologische regime. Dit is mogelijk middels het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hier gaat het om een geval als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Voor een dergelijke omgevingsvergunning is de zogenaamde uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing, als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

1.4 Leeswijzer

Allereerst volgt in hoofdstuk 2 een stedenbouwkundige beschrijving van het nieuwbouwplan zelf. Vervolgens bevat hoofdstuk 3 een overzicht van het geldende ruimtelijke beleid. Daarin komt vooral het locatiespecifieke beleid aan bod. In hoofdstuk 4 worden de milieu- en omgevingsaspecten van het plan besproken. Archeologie en cultuurhistorie komen in hoofdstuk 5 aan bod. Hoofdstuk 6 onderbouwt de uitvoerbaarheid van het plan.

2. STEDENBOUWKUNDIGE BESCHRIJVING

2.1 Beschrijving van de bestaande situatie

De projectlocatie bevindt zich in de wijk 'Waterrijk'. Dat betreft het gebied dat ten oosten van de kern Woerden ligt, en ten noorden van de A12. Voor het gedeelte waarbinnen de projectlocatie zich bevindt, is op 6 mei 2014 een uitwerkingsplan vastgesteld.

In 2014 is ook gestart met de bouw van de woningen ter plaatse. Onderdeel daarvan was dus ook het Italiaans restaurant / lunchroom, EDGE. EDGE ligt aan de rand van Woerden, aan de recreatieplas Cattenbroek.

De bebouwing van het restaurant EDGE maakt onderdeel uit van een bouwblok, met in de plint wonen, alsook wonen op de verdiepingen. Het betreffende restaurant is gesitueerd in de plint van de bebouwing.

Aan de voorzijde van het restaurant is een gedeelte groen aanwezig, een grasveld. Dit bevindt zich tussen de bebouwing en de recreatieplas. Ingevolge het van toepassing zijnde planologische regime rust op dat groen eveneens de functieaanduiding 'terras'. Dat betekent dat het gedeelte voor het restaurant dus ook gebruikt kan worden als terras.

Het terras en de bebouwing wordt gescheiden door een pad dat eveneens dient als ontsluiting van de woningen en als wandelpad langs de recreatieplas.

2.2 Beschrijving nieuwe situatie

Zoals hierboven beschreven, laat het vigerende planologische regime ter plaatse reeds een terras toe.

De eigenaar van het Italiaanse restaurant heeft echter behoefte aan een terras dat eveneens overdekt kan worden (afsluitbaar is). Daardoor worden de exploitatiemogelijkheden vergroot. Een overdekt terrasgebouw heeft immers de volgende voordelen:

- a. De locatie aan de recreatieplas is windgevoelig. Dat betekent dat, ondanks een goede buitentemperatuur, aan het terras zitten zonder afscherming niet altijd aangenaam is. Een afscherming, welke bovendien overdekt is, biedt wel het gewenste comfort;
- b. Een overdekt terrasgebouw biedt gasten de mogelijkheden om, wanneer de buitentemperatuur wat lager is, toch 'buiten' te zitten en te kunnen genieten van de nabijgelegen recreatieplas;
- c. Een overdekt terrasgebouw biedt een zekere geluidsafscherming voor de nabijgelegen woningen, wat voor de avonden een beter woon- en leefklimaat geeft binnen en nabij de betreffende woningen (ten opzichte van een niet overdekt terras);
- d. Een overdekt terrasgebouw kan voorts dienen als zonnescherm op het terras;

- e. Ten slotte biedt het omwonenden ook wat meer privacy (zicht en geluid) op de begane grond, maar ook ter plaatse van de woningen op de verdiepingen.

Het reeds gerealiseerde terrasgebouw is gesitueerd aan de voorzijde van het restaurant. De constructie bestaat uit een aluminium frame, met glazen wanden. De betreffende constructie heeft een dak kan worden geopend en worden afgesloten. Omdat de constructie alzijdig voorzien is van een wand, moet deze worden aangemerkt als *gebouw*.

Het terrasgebouw heeft een bouwhoogte van 2,7 meter en een oppervlakte van ongeveer 40 m².

De terrasoverkapping is in vormgeving en materiaalgebruik van goede kwaliteit, sterk transparant en detoneert niet met het gebouw door een bewust gekozen contrast met de baksteenarchitectuur. De openbaarheid en het gebruik van het oeverpark wordt door de aanleg van de overkapping niet geschaad. Het zorgt daarentegen juist voor een extra attractie en levendigheid en een ontmoetingsplek in de wijk bij de pier in de plas.

De terrasafscherming zal in stijl van de overkapping aangepast worden met strakke transparante terrasschermen ter vervanging van de aanwezige houten schermen die detoneren met de overkapping.

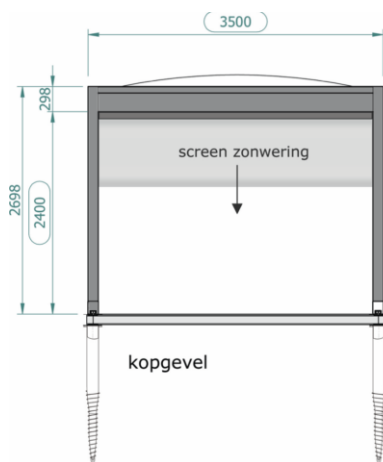


Fig. 2.1 Kopgevel terrasgebouw

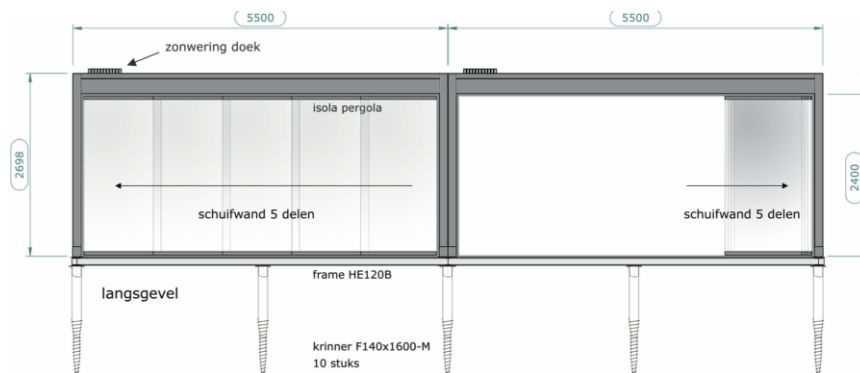


Fig. 2.2 Zijgevel terrasgebouw

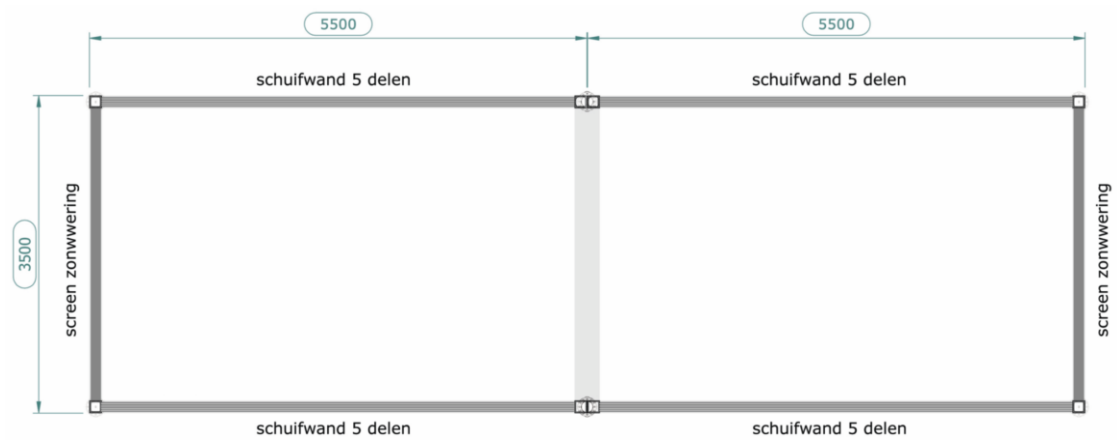


Fig. 2.3 Plattegrond terrasgebouw



Fig. 2.4 Gerealiseerde terrasgebouw

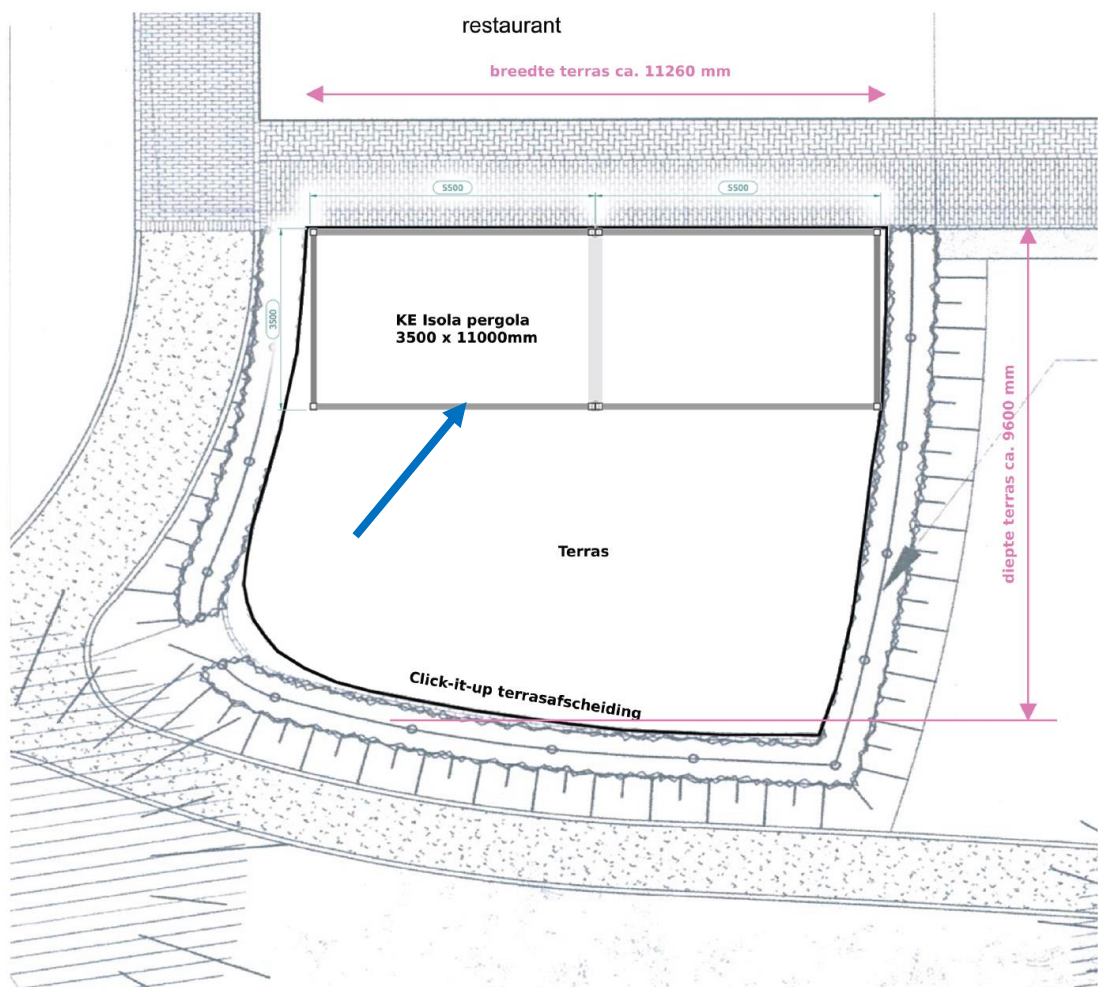


Fig. 2.5 Plattegrond situering (terrasgebouw, zie blauwe pijl)

2.3 Belangen omwonenden

Naast de beleving van de openbare ruimte en de kwaliteit van het terrasgebouw, is er gekeken of het plan ook verantwoord is vanuit het perspectief van de bestaande bebouwing c.q. omwonenden. Hierover het volgende.

Voor deze belangenafweging is het ook relevant om te refereren aan het feit dat het huidige planologische regime ter plaatse reeds een terras toelaat. Dat betekent dat omwonenden in de 'bestaande' situatie al te maken hebben de gevolgen van het aanwezige terras voor hun woon- en leefklimaat. De vraag is op welke wijze daar verandering in komt, door de aanwezigheid van het terrasgebouw. Hierover het volgende.

De aanwezigheid van de bebouwing heeft geen relevante gevolgen voor het uitzicht vanuit de meest nabijgelegen woningen. Het terrasgebouw staat immers pal voor het restaurant en niet voor de woningen. Dat betekent echter niet dat bepaalde omwonenden er geen zicht op

hebben. Echter dat hoeft niet te betekenen dat er sprake is van een aantasting van het uitzicht.

Ook heeft de aanwezigheid van het terrasgebouw geen relevante gevolgen voor de bezonningssituatie. Nogmaals: het gebouw is direct voor restaurant EDGE gesitueerd en niet voor de woningen. Tevens heeft het terrasgebouw een beperkte hoogte, van 2.70 meter.

Voor wat betreft de privacy van omwonenden wordt opgemerkt dat deze door de aanwezigheid van het terrasgebouw niet op onaanvaardbare wijze wordt aangetast. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat, zoals eerder opgemerkt, ingevolge het vigerende planologische regime reeds een terras mogelijk is. Het feit dat deze nu wordt 'overdekt' met een constructie maakt niet dat de privacy van omwonenden in hogere mate worden aangetast.

Voor wat betreft de (geluids)hinder vanuit het terrasgebouw voor omwonenden wordt eveneens gerefereerd aan het feit dat ingevolge het vigerende planologische regime reeds een terras mogelijk is. Gesteld kan worden dat de (geluids)hinder voor omwonenden vanuit het terras juist minder wordt, nu de mogelijkheid bestaat om het terras geheel met wanden te omsluiten (ook de dakconstructie).

De conclusie luidt dan ook dat het bouwplan niet zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat in omliggende woningen.

2.4 Conclusie

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat het voorliggende bouwplan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende planologische regime, maar wel aansluit op de kwaliteit van de locatie en de direct aangrenzende woon- en leefomgeving.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan daarom positief beoordeeld en bestaat er (stedenbouwkundig gezien) geen bezwaar tegen de afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan.

3. RUIMTELIJK BELEID

Dit hoofdstuk bevat het relevant ruimtelijk beleid voor het projectgebied en nieuwbouwplan, dat door de verschillende overheden in verdragen, visies, beleidsnota's en overige documenten is vastgelegd.

3.1 Nationaal

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Vanuit het nationaal beleid zijn relevant de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, augustus 2011).

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormings-mogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een drietal Rijksdoelen geformuleerd:

- *de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;*
- *de bereikbaarheid verbeteren;*
- *zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.*

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor plannen die aansluiten bij de wensen van haar inwoners.

Conclusie

Het nationale ruimtelijke beleid vormt geen belemmering voor de aanwezigheid van het terrasgebouw aan het Meer van Annecy 20 te Woerden.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijk ordening dient in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te worden getoetst aan de zogenaamde ‘ladder voor duurzame verstedelijking’. Doelstelling van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening te waarborgen door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid 2 luidt als volgt:

‘De toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt, dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.’

Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of hier daadwerkelijk sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor ‘stedelijke ontwikkeling’ immers de volgende definitie:

‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

In het Besluit ruimtelijke ordening is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het betreft hier een terrasgebouw bij een bestaand restaurant, op een plek met een terrasbestemming en met een oppervlakte van ongeveer 40 m². Gelet op de beperkte aard en omvang van het plan wordt het plan niet aangemerkt als een ‘stedelijke ontwikkeling’.

Conclusie

Nu hier geen sprake is van een nieuwe stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening kan een nadere toelichting als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening hier achterwege blijven.

3.2 Provinciaal

3.2.1 Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2013 – 2028 (Herijking 2016)

Algemeen

De provinciale ruimtelijke structuurvisie geeft een beschrijving van de ambitie voor de provincie Utrecht: het wonen, werken en recreëren aantrekking houden. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht 2040 is daarbij de stip aan de horizon. Het ruimtelijk beleid voor Utrecht is gebaseerd op vier pijlers:

- *duurzame leefomgeving;*
- *beschermen kwaliteiten;*
- *vitale dorpen en steden;*
- *dynamisch landelijk gebied.*

Deze pijlers vragen om een integrale aanpak van het ruimtelijk beleid. De twee belangrijkste provinciale beleidsopgaven die hieruit voortvloeien zijn gericht op *binnenstedelijk bouwen* en *behoud en versterking van het landelijk gebied*.



Fig. 3.1 Uitsnede kaart Provinciale Structuurvisie met stedelijk gebied (projectlocatie: rode pijl)

In het verstedelijkingsbeleid richten de provinciale structuurvisie primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims.

De realisatie van het terrasgebouw geeft een meerwaarde aan de gebruiksmogelijkheden van het betreffende restaurant, en biedt daardoor past binnen de ambities voor het bestaand stedelijk gebied ('vitale steden en dorpen').

Conclusie

De herontwikkeling sluit gelet op het voorgaande aan op de doelstellingen van de provinciale ruimtelijke structuurvisie, namelijk het behoud en versterking van vitale steden en dorpen.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (Hereiking 2016)

De Omgevingsverordening is één van de instrumenten om de doelstellingen van de provincie Utrecht te realiseren. De verordening bevat regels ten aanzien van gemeentelijke ruimtelijke plannen. De Provinciale Ruimtelijke Verordening bevat mogelijkheden voor bebouwing binnen het 'stedelijk gebied'.

Artikel 4.1 lid 2 van de provinciale verordening bepaalt dat een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking.

Voor zover hier al gesproken kan worden van 'verstedelijking' (gelet op de beperkte aard en omvang van het plan), kan gesteld worden dat de realisatie van het terrasgebouw niet strijdig is met de regels van de provinciale verordening.

Conclusie

De realisatie van het terrasgebouw aan het Meer van Annecy 20 te Woerden past binnen de provinciale ruimtelijke verordening.

3.2.4 Gemeentelijk beleid

3.2.4.1 Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030

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 plangebied 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 moet worden in een hoge kwaliteit van voorzieningenaanbod, de openbare ruimte en de verblijfskwaliteit in de stad.

De realisatie van een terrasgebouw past binnen de ambitie van de gemeente om de kwaliteiten van goede voorzieningen verder te ontwikkelen. Met het betreffende terrasgebouw worden immers de exploitatiemogelijkheden (-voorzieningen) van het restaurant uitgebreid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan aansluit bij de uitgangspunten van de structuurvisie van de gemeente Woerden.

3.3 Conclusies

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van het terrasgebouw aan het Meer van Annecy 20 te Woerden aansluit bij de uitgangspunten van zowel het nationale, provinciale, als het gemeentelijke beleid.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat een verantwoording van de milieu(hygiënische) aspecten die voor het bouwplan aan het Meer van Annecy 20 te Woerden relevant kunnen zijn.

4.1 Bodemkwaliteit

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging, dan is de Wbb van toepassing. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de land- of waterbodem 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.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin 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.

In dit geval echter wordt een bodemkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk geacht nu het perceel reeds een bestemming bevat ten behoeve van terras. Het feit dat er nu een terrasconstructie wordt gerealiseerd, waardoor het terras met wanden omsloten wordt, brengt niet met zich mee dat nu een bodemonderzoek nodig is.

Tevens is er geen sprake van het roeren (anders dan het aanbrengen van schroefpaal voor de fundering), het afgraven en / of verwijderen van gronden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor dit plan.

4.2 Geluid

Het terrasgebouw aan het Meer van Annecy 20 te Woerden betreft geen geluidgevoelig gebouw (geluidsimmissie). Vanuit dat oogpunt is er dan ook geen onderzoek nodig.

Voor wat betreft geluidsemissie wordt gerefereerd aan het feit dat ingevolge het vigerende planologische regime reeds een terras mogelijk is. Gesteld kan worden dat de (geluids)hinder voor omwonenden vanuit het terras juist minder wordt, omdat het terras geheel met wanden wordt omsloten en dus ook de geluidsemissie wordt beperkt.

Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor de aanwezigheid van het terrasgebouw.

4.3 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In deze wet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling.

De aanwezigheid van het terrasgebouw van 40 m² heeft geen relevante gevolgen voor de luchtkwaliteit ter plaatse.

Voorts kan worden opgemerkt dat er ter hoogte van het plan geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een geldende luchtkwaliteitseis.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit dan ook geen belemmeringen voor dit plan.

4.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10⁻⁶). In dat geval wordt gesproken over het plaatsgebonden risico. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt.

Voor de projectlocatie kan worden opgemerkt dat zich ter plaatse en in de directe omgeving geen risicovolle bronnen bevinden. Tevens wordt met dit plan geen risicovolle bron toegevoegd. Kortom: het plan heeft geen invloed op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.5 Bedrijven en zonering

De scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op die manier wordt voorkomen dat bij nieuwe

ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te zijn. Om te beoordelen of de afstanden tussen de milieubelastende activiteit en de milieugevoelige functie acceptabel is, kan worden aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure ('Bedrijven en Zonering').

Zoals hierboven meermaals opgemerkt, rust er op de locatie Meer van Annecy 20 te Woerden reeds een horecabestemming. Voor de locatie waarop het terrasgebouw staat, geldt een nadere functieaanduiding 'terras'. Dat betekent dat reeds uitgegaan kan worden van een zekere beïnvloeding van de aanwezigheid van de horeca-inrichting en het bijbehorende terras op het woon- en leefklimaat in en nabij de omliggende woningen.

Gesteld kan worden dat de (geluids)hinder voor omwonenden vanuit het terras juist minder wordt, omdat nu de mogelijkheid bestaat om het terras geheel met wanden te omsluiten en dus ook geluidsemissie te voorkomen.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit 'milieuzonering' geen belemmeringen bestaan voor de aanwezigheid van het terrasgebouw.

4.6 Natuurtoets

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient aan de Wet Natuurbescherming getoetst te worden. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden en van diersoorten en plantensoorten. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

De Wet natuurbescherming heeft als doel de volgende gebieden te beschermen:

- Het Natuurnetwerk Nederland;
- Bijzondere provinciale natuurgebied;
- Bijzondere provinciale landschappen;
- Nationale parken;
- Bijzondere nationale natuurgebieden;
- Natura 2000-gebieden.

Voorts gelden er ingevolge de Wet Natuurbescherming algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen,

vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

Voor dit plan geldt dat er geen sprake is van sloop van bestaande bebouwing danwel het verwijderen van relevant groen. Met gezien de beperkte aard en omvang van het bouwplan wordt niet verwacht dat er sprake is van een negatief effect op eventueel aanwezige (beschermde) flora en fauna.

Voor onderhavig plan geldt voorts dat het niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt (zoals bijv. Natura 2000-gebied) of in de nabije omgeving daarvan. Ook kunnen, gelet op de aard en omvang van dit plan, significante effecten op het gebied van stikstofdepositie op verderop gelegen Natura 2000-gebieden reeds op voorhand worden uitgesloten.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit flora en fauna en natuurbescherming geen belemmeringen bestaan voor de aanwezigheid van het terrasgebouw.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

Van belang is eveneens te onderzoeken in hoeverre het project gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft immers dwingend voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan dan wel in de ruimtelijke onderbouwing van andere ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving is opgenomen van de wijze, waarop in het plan/besluit rekening is gehouden met de effecten van het plan op de waterhuishouding. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende watergerelateerde aspecten van het project en wordt verslag gedaan van de resultaten van de watertoets.

Onder de 'watertoets' wordt verstaan een procedure, waarbij een initiatiefnemer in een vroeg stadium over een beoogde ruimtelijke ontwikkeling overleg voert met de waterbeheerder. De watertoets heeft als doel het voorkomen van ruimtelijke ontwikkelingen, die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Het beleid van HDSR is verwoord in de nota *Waterkoers 2016 - 2021*. Verder zijn in de Keur 2018 geboden en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Met de keur wil het waterschap de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veiligstellen en de dijken sterk houden. Bij de Keur 2018 horen Keurkaarten met informatie over wateren en waterkeringen.

In de legger van het waterschap worden gegevens vastgelegd over de locatie van wateren, dijken en kunstwerken, aan welke eisen deze moeten voldoen (diepte, hoogte, sterkte etc.) en de onderhoudsverplichtingen. De legger dient als basis voor de vergunningverlening door de waterbeheerder.

4.7.2 Toetsing plan

Toename verhard oppervlak

De aanleg van verhard oppervlak leidt in beginsel tot een grotere belasting van het oppervlakte-watersysteem en/of het rioleringsstelsel, omdat pieken in de regenafvoer minder worden afgevlakt door infiltratie in de bodem. Bij nieuwbouw in stedelijk gebied, de verdichting van bestaand stedelijk gebied, de aanleg van kassen of de aanleg van wegen is sprake van het verharding van gebieden waar voor die tijd water in de bodem kon worden geborgen.

Het waterschap heeft een bepaalde grens getrokken voor wat betreft de verplichtingen. Elke toename aan verhard oppervlak heeft wel effect op het watersysteem, maar de 'compensatieplicht' is bij een geringe toename dusdanig klein dat dit te verwaarlozen is. Het waterschap roept initiatiefnemers wel op om te compenseren indien de mogelijkheden zich daarvoor lenen

Bij een toename van maximaal 500 m² aan verhard oppervlak binnen het stedelijk gebied wordt watercompensatie echter niet nodig geacht.

Bij de realisatie van het terrasgebouw is sprake van een toename van verhard oppervlak van circa 40 m². Een vergunning hoeft derhalve niet te worden aangevraagd. Ook is watercompensatie niet nodig.

Waterkeringen en waterveiligheid

De locatie ligt niet in de invloedssfeer van een waterkering (zie onderstaande figuur). De realisatie van onderhavig plan is dus niet van invloed op het functioneren van een waterkering.



Fig. 4.1 Uitsnede legger (projectlocatie: zie rode pijl)

Riolering en afkoppeling

Riolering van het gebouw is niet aan de orde. De hemelwaterafvoer van het terrasgebouw verloopt via de staanders, om vervolgens (vrijuit) aan de onderzijde te infiltreren in de bodem. Er wordt daarnaast geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen.

Proces

Het plan wordt nog aan het waterschap voorgelegd. Vanwege de geringe invloed van dit plan op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse, wordt niet verwacht dat het waterschap bezwaren zal hebben tegen dit plan. Bij de uitvoering van de plannen wordt rekening gehouden met de uitgangspunten zoals beschreven in deze paragraaf.

4.7.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen die vanuit het waterschap en de gemeente ten aanzien van de waterhuishouding worden gesteld.

4.8 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Daarbij gelden er beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

Bekend is overigens dat er tussen de terrasconstructie en het gebouw een aantal kabels en leidingen loopt. Deze hebben echter geen invloed op het gebruik van de terrasconstructie.

Conclusie

In of nabij het plangebied lopen geen hoofdleidingen of –kabels die een beperking vormen voor dit bouwplan.

4.9 Milieu-effectrapportage

4.9.1 Inleiding

Sinds 7 juli 2017 zijn door een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage ook procedurevereisten gesteld aan de vormvrije mer-beoordeling. Het plan moet hier worden gekwalificeerd als een activiteit die is genoemd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) D11.2 *“De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject...”* . Bij deze activiteit is in kolom 4 onder ‘Besluiten’ genoemd: *‘De vaststelling van een plan bedoeld in artikel 3.6 ...van de Wro’*.

Dat betekent dat het gaat om de ‘overige gevallen’ zoals die zijn aangewezen in artikel 2 lid 5 onder b van het Besluit milieueffectrapportage en dat toepassing moet worden gegeven aan artikel 7.16, 7.17 lid 1 t/m 4, 7.18 en 7.19 lid 1 en 2 en 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm). Artikel 7.16 Wm bepaalt dat de initiatiefnemer moet melden aan het bevoegd gezag dat hij voor een dergelijk activiteit een vergunning wil aanvragen (de mer-aanmeldnotitie). Hij moet daarbij de info verschaffen die in artikel 7.16 van de Wm is vermeld.

Op grond van artikel 7.17 Wm moet het bevoegd gezag op grond van de aangeleverde informatie beslissen of de gevolgen voor het milieu zodanig zijn dat het noodzakelijk is om een milieueffectrapportage op te stellen. Dat moet in een zo vroeg mogelijk stadium, in ieder geval vóórdat het ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd.

4.9.2 Onderzoeksresultaten vormvrije m.e.r.-beoordeling

Deze ruimtelijke onderbouwing (specifiek hoofdstuk 5) beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie over de noodzaak tot een m.e.r.-procedure. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling betekent, dat er géén MER wordt opgesteld, tenzij er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het uitgangspunt is dus: *‘Nee, tenzij....’*.

De ‘belangrijke nadelige gevolgen’ moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG en latere wijzigingen). Bijlage III noemt drie hoofdthema's:

1. *de kenmerken van de activiteit (waaronder omvang, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen);*
2. *de plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu);*

3. *de kenmerken van het potentiële effect (waaronder het bereik, de orde van grootte en waarschijnlijkheid van het effect).*

Onderhavig plan van wordt niet gezien als een m.e.r.-plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gelet op de kenmerken van het project (de aard en de omvang van het plan, in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.) zijn er geen belangrijke milieugevolgen te verwachten. Dat wordt mede bevestigd door de inhoud van de overige paragrafen van hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Voor onderhavig plan geldt voorts dat het niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt (zoals bijv. Natura 2000-gebied) of in de nabije omgeving daarvan. Ook kunnen, gelet op de aard en omvang van dit plan, significante effecten op het gebied van stikstofdepositie op verderop gelegen Natura 2000-gebieden reeds op voorhand worden uitgesloten.

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van onderhavig plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse.

Voor de aan de orde zijnde milieuaspecten geldt dat er geen nadelige effecten optreden, zodat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving.

4.9.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en dat er geen verdere m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5. Parkeren

Voor wat betreft de gevolgen van het realiseren van het terrasgebouw voor parkeren wordt het volgende opgemerkt.

Met de vaststelling van het uitwerkingsplan 'WATERRIJK WOERDEN / Eiland IV, Oost' d.d. 6 mei 2014, is de realisatie van de woonwijk waarbinnen EDGE ligt planologisch mogelijk gemaakt. In dat uitwerkingsplan is niet alleen voorzien in woningbouw, maar ook in een horecagelegenheid. Artikel 3 lid 1 onder c van het uitwerkingsplan bepaalt immers dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca' bestemd zijn uitsluitend voor lichte horeca op de begane grond met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 150 m².

De gronden ter plaatse van de locatie van EDGE hebben, zoals hierboven reeds opgemerkt, de functieaanduiding 'horeca'. Hier blijkt dus uit dat er bij de ontwikkeling van dit woongebied, en de planologische regeling ervan, rekening is gehouden met de aanwezigheid van een horecagelegenheid met een bedrijfsvloeroppervlak van 150 m².

Uit paragraaf 3.3 van de toelichting op het uitwerkingsplan 'WATERRIJK WOERDEN / Eiland IV, Oost' blijkt vervolgens dat er ook bij het berekenen van de totale parkeerbehoefte is uitgegaan van parkeren ten behoeve van de horecabestemming. Dat wordt in de toelichting als volgt geformuleerd:

Parkeren vindt zo veel mogelijk plaats op eigen terrein, met uitzondering van bezoekersparkeren (...). Voor tussenwoningen geldt dat in ieder geval één parkeerplaats op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Voor gestapelde woningen geldt dat gemiddeld tenminste 1,3 parkeerplaats per woning op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Indien geen sprake is van een tussen- of gestapelde woningen, moet in ieder geval ruimte worden geboden aan twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

Voor het gehele plangebied geldt dat minimaal 1,6 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd dienen te worden. Dit betekent in totaal minimaal 123 parkeerplaatsen (inclusief bezoekersparkeren en inclusief parkeren ten behoeve van de horecabestemming).

Dat betekent dat er bij het berekenen van de parkeerbehoefte voor de functies die in het betreffende uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt, tevens is voorzien in parkeren ten behoeve van 150 m² bedrijfsvloeroppervlakte horeca.

Voor het restaurant EDGE geldt dat de oppervlakte van de huidige bedrijfsvloeroppervlakte 70 m² bedraagt. De oppervlakte van het terrasgebouw is bijna 40 m². Daarmee komt de totale bedrijfsvloeroppervlakte van EDGE uit op circa 110 m². Daarmee wordt onder de 150 m² bedrijfsvloeroppervlakte horeca gebleven waar in het uitwerkingsplan wat betreft parkeerbehoefte rekening mee is gehouden (zoals hierboven is aangegeven).

Conclusie

Geconcludeerd kan derhalve worden dat met de realisatie van het terrasgebouw er geen sprake is van een toename van de parkeerdruk.

6 CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de eventueel in of direct nabij het projectgebied aanwezige cultuurhistorische - en/of archeologische waarden en de eventuele consequenties daarvan voor de verwezenlijking van het bouwplan.

6.1 Cultuurhistorie

Binnen het projectgebied bevinden zich geen gemeentelijke - of rijksmonumenten. Ook op de gronden die direct aan het projectgebied grenzen of anderszins in de directe nabijheid van het projectgebied zijn gelegen, zijn geen monumenten aangewezen. Er is ook geen aanleiding om aan te nemen dat in de toekomst een dergelijke aanwijzing zal plaatsvinden. Voorts ligt het plan niet binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht.

De projectlocatie is gelegen in een gebied dat recent is ontwikkeld (en nog steeds in ontwikkeling is), vanaf 2014. In zoverre heeft de locatie geen cultuurhistorische waarde. Mede gelet op de aarde en de omvang van het plan is de historische context van de planlocatie en het bouwplan niet relevant.

6.2 Archeologie

Voorts bevindt het bouwplan zich niet in een gebied met archeologische waarden. Een specifiek onderzoek naar archeologisch wordt hier dan ook niet noodzakelijk geacht. Hierbij kan overigens in aanmerking worden genomen dat het gebouw reeds is gerealiseerd.

Conclusie

Uit het oogpunt van cultuurhistorie en archeologie is er geen belemmering voor de aanwezigheid van het betreffende terrasgebouw aan het Meer van Annecy 20 te Woerden.

7 UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk beschrijft de haalbaarheid van dit project. Het plan waarvoor de planologische procedure wordt doorlopen, moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. In dat kader blijft het van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit de artikelen 3.1.1 en 3.1.6 sub e. van het Bro in samenhang met het in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gecodificeerde zorgvuldigheidsbeginsel.

Door de verplichte toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt een ieder de gelegenheid gegeven om betrokken te zijn bij de voorbereiding van de te verlenen omgevingsvergunning. De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken na publicatie in de Woerdense Courant en de Staatscourant voor een periode van zes weken, ingaande op 6 juni 2019 t/m 17 juli 2019, ter inzage gelegen. Er zijn tijdens de ter inzage periode 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn door het college beoordeeld in een afzonderlijke - bij besluit behorende - zienswijzenrapportage.

Gelet op het vorenstaande is het voorliggende plan vanuit maatschappelijk oogpunt in algemene zin aanvaardbaar en daarmee uitvoerbaar te achten.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of:

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De realisatie van het terrasgebouw is een initiatief van horeca-ondernemer EDGE. De ontwikkeling van de locatie en de daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van deze initiatiefnemer.

Om eventuele gemeentelijke kosten te voorkomen die een gevolg zijn van de voorgestane ontwikkeling te verhalen, wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. In de betreffende overeenkomst wordt ook een regeling opgenomen inzake het verhaal van een eventuele tegemoetkoming in planschade. Verder zullen de overige gemeentelijke kosten worden verhaald via de gemeentelijke legesverordening. Voor de gemeente Woerden verloopt het plan dus budgettair neutraal. Het kostenverhaal is met het bovenstaande anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro wat ook betekent dat kan worden besloten géén exploitatieplan vast te stellen.

De initiatiefnemer heeft inmiddels een omgevingsvergunning op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangevraagd voor de beoogde ontwikkeling. Dit maakt voldoende aannemelijk dat het project ook daadwerkelijk tot uitvoering zal komen, waarmee de economische uitvoerbaarheid afdoende is aangetoond.