

KuiperCompagnons

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

Gemeente Woerden
t.a.v. de heer L. Lindeman
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Gemeente Woerden 10.015712



Registratiedatum: 01/11/2010
Behandelend afdeling PBRO
Afgehandeld door/op:

kuiper@kuiper.nl
iper.nl

le Ontwerpfabriek
bouw
leweg 6060
Rotterdam

13060
3004 HB Rotterdam
T 010 433 00 99
F 010 404 56 69
Handelsregister 24118236
BTW NL 8135 18 945 B01

betreft Ontwerpbestemmingsplan De Driesprong Harmelen/Woerden
uw kenmerk -
ons kenmerk 370.307.01 rh/hs/mh
bijlage(n) 5

Rotterdam, 29 oktober 2010

Geachte heer Lindeman,

Hierbij ontvangt u, volgens afspraak, in vijfvoud het ontwerpbestemmingsplan "De Driesprong Harmelen/Woerden" d.d. 28 oktober 2010.

Met vriendelijke groet,
KuiperCompagnons

I.o.v.
mr. M.R. Hendriksen,

M.M. Houweling
(secretaresse)

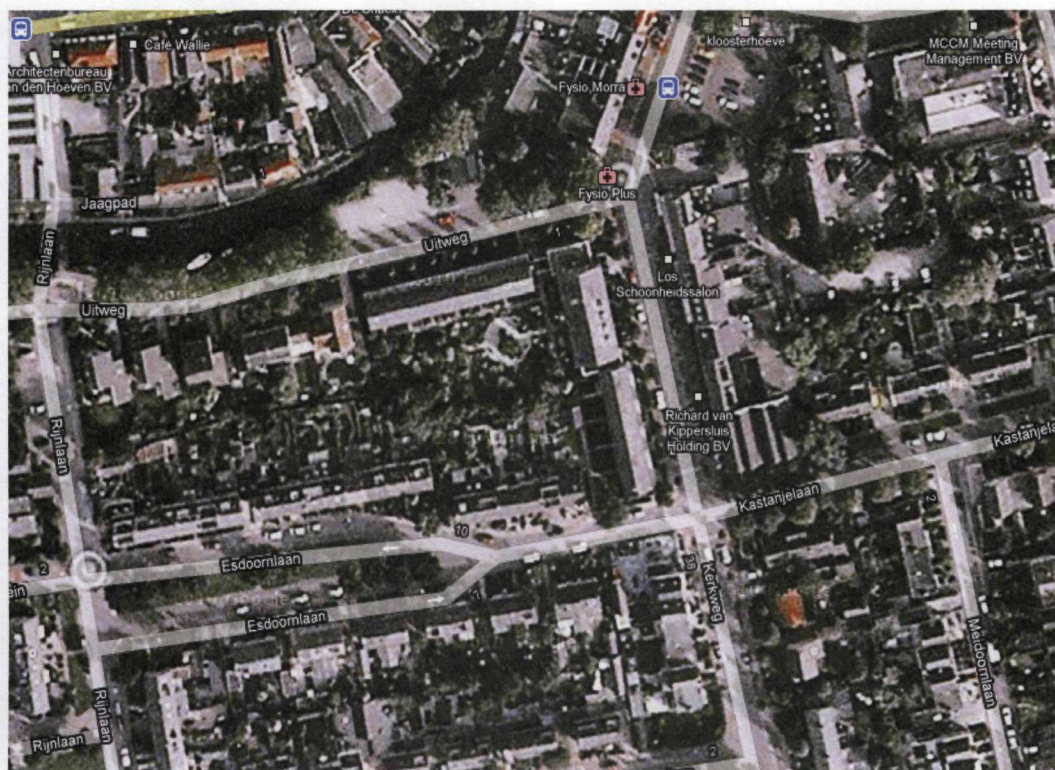
1 NOV. 2010

Beh. Ambt.:
Streefdatum:
Afschr.:
P.V.O.:

BESTEMMINGSPLAN



De Driesprong Harmelen/Woerden

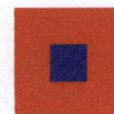


Ontwerp

28 oktober 2010

KuiperCompagnons

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



Gemeente Woerden

Bestemmingsplan De Driesprong Woerden

Ontwerp

INHOUD:

- TOELICHTING
- REGELS
- VERBEELDING

Werknummer: 370.307.01

Datum: 28 oktober 2010

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

Procedureoverzicht

	Datum (en eventuele opmerkingen)
Voorontwerp	
- concept	18 mei 2010
- definitief	25 mei 2010
- inspraak	16 juni 2010
- overleg	1 oktober 2010
Ontwerp	
- concept 1	28 oktober 2010
- concept 2	
- definitief	
- ter inzage	
Vaststelling	

Inhoudsopgave van de toelichting

DEEL A HET PLAN

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Leeswijzer	1
2	Planbeschrijving	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Bestaande situatie	3
2.3	Toekomstige situatie	4
2.4	Uitgangspunten	5
2.5	Planmethodiek	6

DEEL B VERANTWOORDING

3	Ruimtelijk kader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Wonen	13
4.1	Kader	13
4.2	Onderzoek	14
4.3	Conclusie	14
5	Cultuurhistorische waarden	15
5.1	Archeologie	15
5.1.1	Kader	15
5.1.2	Onderzoek	16
5.1.3	Conclusie	16
5.2	Monumenten	16
5.2.1	Kader	16
5.2.2	Huidige situatie	17
5.2.3	Conclusie	17
6	Mobiliteit	19
6.1	Kader	19
6.2	Onderzoek	20
6.3	Conclusie	20
7	Milieu	21
7.1	Algemeen	21

7.2	Geluid	21
7.2.1	Kader	21
7.2.2	Onderzoek	22
7.2.3	Conclusie	22
7.3	Luchtkwaliteit	23
7.3.1	Kader	23
7.3.2	Onderzoek	24
7.3.3	Conclusie	24
7.4	Externe veiligheid	25
7.4.1	Kader	25
7.4.2	Onderzoek	26
7.4.3	Conclusie	26
7.5	Bodemkwaliteit	27
7.5.1	Kader	27
7.5.2	Onderzoek	29
7.5.3	Conclusie	29
7.6	Milieuzonering	29
7.6.1	Kader	29
7.6.2	Onderzoek	30
7.6.3	Conclusie	30
7.7	Duurzaamheid	30
8	Water	33
8.1	Kader	33
8.2	Onderzoek	36
8.3	Conclusie	36
9	Natuur en landschap	37
9.1	Kader	37
9.2	Onderzoek	38
9.3	Conclusie	39
DEEL C UITVOERBAARHEID, OVERLEG IN INSpraak		
10	Uitvoerbaarheid	41
10.1	Economische uitvoerbaarheid	41
10.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
10.3	Handhavingaspecten	41
11	Procedure	43
11.1	Vorbereidingsfase	43
11.2	Ontwerpfase	43
11.3	Vaststellingsfase	44

Bijlage

- Inspraak en overleg reacties

Separate Bijlagen

- *Uitgebreide Stedenbouwkundige randvoorwaarden: De Driesprong*, Gemeente Woerden d.d. mei 2010
- *Advies parkeervoorzieningen woningbouw Harmelen*, VAS, Bureau voor Verkeer en Automatisering, d.d. 4 mei 2004.
- *Rapport milieukundig bodemonderzoek, Uitweg 1 t/m 1k te Harmelen*, Milieu Adviesbureau Adverbo, d.d. 17 december 2007.
- *Archeologische toets Kerkweg/Uitweg Harmelen Gemeente Woerden*, Archeo west b.v. adviseurs in Archeologie d.d. 6 december 2007.
- *Eco-effectscan Nieuwbouw De Driesprong Kerkweg te Harmelen*, Aqua-Terra Nova d.d. 17 oktober 2007.
- *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Nieuwbouw de Driesprong te Harmelen* LBP Sight b.v. d.d. 12 oktober 2010
- *Planschaderisicoanalyse De Driesprong te Harmelen* Gloudemans d.d. 27 september 2010
- *Bezonningstudie De Driesprong te Harmelen* Architectuur Bureau d.d. 01 september 2010

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voor de locatie Uitweg - Kerkweg in Woerden ligt een bouwplan voor een seniorenhuisvesting met gezondheidscentrum. Deze gronden zijn opgenomen in het recent vastgestelde bestemmingsplan "Kern Harmelen". Omdat het bouwplan hoger en groter is dan in het bestemmingsplan "Kern Harmelen" is toegelaten, en ook zorgvoorzieningen niet zijn toegestaan, blijkt het noodzakelijk om voor het perceel een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Onderhavig bestemmingsplan biedt het noodzakelijke juridisch-planologisch kader voor de verwezenlijking van het bouwplan "De Driesprong".

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen op het Kruispunt van de Uitweg en de Kerkweg op de plek waar vroeger boerderij "De Dam" aanwezig was. Het perceel is kadastraal bekend als: Gemeente Harmelen, sectie B nummer 3357.



Globale ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt een gedeelte van het hiervoor aangegeven plangebied het vigerende bestemmingsplan Kern Harmelen, dat door de Raad is vastgesteld op 15 januari 2010. In dit bestemmingsplan was dit deel opgenomen met de bestemming Woondoeleinden.

1.4 Leeswijzer

De opzet en het vervolg van deze toelichting is als volgt. In hoofdstuk 2 vindt de planbeschrijving plaats waarin de huidige en toekomstige situatie wordt beschreven. Tevens komt de planmethodiek aan de orde. In deel B van de toelichting komen achtereenvolgens de

aspecten met betrekking tot het ruimtelijk kader, wonen, cultuurhistorische waarden, mobiliteit, milieu, water, ecologie en duurzaamheid aan de orde. Hierbij wordt per thema het relevante beleid van de verschillende overheidslagen kort weergegeven en wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven. Het hoofdstuk milieu wordt uitgesplitst in de verschillende milieuaspecten. De uitvoerbaarheid van het plan en het hoofdstuk met betrekking tot overleg en inspraak komen in deel C aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

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

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit 30 seniorenwoningen op het perceel.



Luchtfoto bestaande situatie

2.3 Toekomstige situatie

Functionele structuur

De ontwikkeling omvat vervangende nieuwbouw voor maximaal 28 woningen van de huidige 30 seniorenwoningen. Naast woonverblijven wordt een gezondheidscentrum gebouwd van maximaal 410 m². Het gezondheidscentrum zal bestaan uit ruimten voor behandeling, begeleiding en ondersteunende diensten (o.a. een arts en een therapeut).

Parkeren zal deels op het binnenterrein worden opgelost en is openbaar toegankelijk. Op dit terrein is per seniorenwoning één parkeerplaats aanwezig (maximaal 28 parkeerplaatsen). Voor het gezondheidscentrum zullen 6 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor het overige wordt het parkeren in de openbare ruimte opgelost.

Ruimtelijke structuur

Uitweg

De lintbebouwing aan de Uitweg heeft een gegroeid karakter. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen, 2/1 kappers en rijwoningen. De hoogte is overwegend 2 lagen met een kap. De gebouwen hebben relatief diepe voortuinen en er is sprake van verspringende rooilijnen. De ligging aan de Oude Rijn maakt deze plek bijzonder.

Massa

De stedenbouwkundige inpassing moet afgestemd zijn op de omgeving. De ligging nabij de Oude Rijn en het gegroeide karakter van de lintbebouwing, vormen aanknopingspunten.

De hoogte van de bebouwing is maximaal 2 lagen plus een kap. Het toepassen van zowel haakse als langskappen is mogelijk.

Geleding

Doel is het gebouw een dorpse uitstraling te geven. Voorkomen moet worden dat het gebouw een te monotone of massale uitstraling krijgt.

Hoek Uitweg-Kerkweg

De hoek is een in het oog springende hoek. Hij is gelegen in de zichtlijn vanaf de Kalverstraat. Met de huidige bebouwing wordt dit gegeven onvoldoende benut. Door het volume iets richting Uitweg te schuiven vindt er een rooilijnverspringing plaats van 2 meter, waardoor het blok de hoek markeert (extraverte hoek).

Massa

In de nieuwe situatie is het wenselijk de hoekbebouwing te verbijzonderen. Door het als apart volume vorm te geven, krijgt de hoek de uitstraling van een buitenplaats. De entree is aan de Uitweg gesitueerd, wat de relatie met de Oude Rijn benadrukt. De bouwhoogte is 3 lagen met een alzijdige kap.

Kerkweg

Aan de kerkweg vindt de overgang plaats naar de meer projectgewijze verkaveling van de woonwijken. Voortuinen zijn minder diep en er is sprake van duidelijke rooilijnen.

Massa

De maximale hoogte is 2 lagen en een kap. Geen monotone of massale uitstraling.

Geleding

Kleine verspruingen van de rooilijn zijn wenselijk om het geheel minder massief te doen lijken en aan te sluiten op de bebouwing aan de overzijde. Daarnaast is het wenselijk verticale elementen in gevels aan te brengen en overwegend langskappen toe te passen.

Buitenruimte

De aanwezige bomen vervullen daarin een belangrijke rol. Herinrichting van het voorterrein is mogelijk mits het haar groene uitstraling behoudt.

2.4 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan "De Driesprong" bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden (en wateren) is geometrisch bepaald¹ door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. De keuzes zijn getoetst aan stedenbouwkundige randvoorwaarden². In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

¹ Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.

² Uitgebreide Stedenbouwkundige randvoorwaarden: De Driesprong, Gemeente Woerden d.d. mei 2010

2.5 Planmethodiek

Het bestemmingsplan wordt opgesteld conform de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 (Rsro 2008). Dit houdt in dat het bestemmingsplan wordt opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), de verbeelding wordt getekend conform Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO 2008) en wordt uitgewisseld volgens de conventies van de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2008).

De planmethodiek betreft een gedetailleerde methodiek. Dat wil zeggen dat concreet met bouwvlakken de toekomstige bebouwing wordt aangegeven. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn op de verbeelding en in de regels vertaald. Ten behoeve van de flexibiliteit van het bestemmingsplan zijn geringe afwijkingen mogelijk. Via een wijzigingsbevoegdheid worden uitbreidingsmogelijkheden mogelijk gemaakt, waar in de toekomst eventueel behoefte aan kan ontstaan. Hiermee wordt het bestemmingsplan voor de komende tien jaar bruikbaar geacht.

Verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een topografische ondergrond en het structuurplan gebruikt. Met behulp van lijnen, coderingen en arceringen is aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven.

Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

Inleidende regels (hoofdstuk 1)

Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Algemene regels (hoofdstuk 3)

Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In artikel 1 is een aantal begrippen verklaard dat voorkomt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is in artikel 2 "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In deze paragraaf zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Wonen

Voor de seniorenwoningen is een bestemming "Wonen" opgenomen. Voor het gezondheidscentrum is een functieaanduiding "maatschappelijk" opgenomen. Binnen de aanduiding "maatschappelijk" zijn uitsluitend op de begane grond medische voorzieningen toegestaan.

Waterstaat-Waterkering

Voor de aanwezige waterkering is de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" opgenomen. Een dubbelbestemming regelt een bijzonder belang, dat eerst afgewogen moet worden alvorens de onderliggende bestemming mag worden toegepast. Er gelden in die gevallen dus twee bestemmingen, waarbij de dubbelbestemming voor gaat op de onderliggende bestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders, maar ook beperking van bouwmogelijkheden als gevolg van, bijvoorbeeld, milieuwetgeving, de geldende keur en de aanwezigheid van molens (molenbiotoop).

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen, die middels een omgevingsvergunning kunnen worden verleend, is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtje) in het openbare gebied.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan de in dit plan opgenomen afwijkings- of wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In dit hoofdstuk worden de overgangsregels verwoord met betrekking tot de verschijning en het gebruik van gebouwen en/of gronden die afwijken van het bestemmingsplan, op het moment dat dit rechtskracht krijgt. Deze verschijningsvorm en dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van de afwijking is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Slotregel

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

3 Ruimtelijk kader

3.1 Rijksbeleid

Nota ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid, in werking getreden. Deze heeft met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie gekregen en vormt samen met het (ontwerp) AMvB Ruimte, zie ook hierna, het nationale ruimtelijke beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030. De nota bevat geen concrete beleidsbeslissingen maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

AMvB Ruimte

Nieuwe structuurvisies, zo ook de Nota Ruimte, moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan worden gebundeld in één *Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid* (integratie van Realisatieparagraaf Nota Ruimte en de realisatieparagrafen voor de andere PKB's). Deze zogenoemde AMvB Ruimte zal de ruimtelijke kaders uit de vigerende PKB's bevatten, die daadwerkelijk borging in regelgeving behoeven.

Het ontwerpbesluit AMvB Ruimte (d.d. 29 mei 2009) heeft inmiddels ter inzage gelegen. Naar verwachting treedt de AMvB medio 2010 in werking.

In de realisatieparagraaf benoemt het kabinet 34 nationale ruimtelijke belangen. Deze omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap, de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie. Het rijk zet hierbij met name in op een zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden (de nationale landschappen en de ecologische hoofdstructuur) en de bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Utrecht 2005 –2015 (Structuurvisie)

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

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

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

1. *Zorgvuldig ruimtegebruik:* Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt.
2. *Water:* Water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke afwegingen vormt water een vertrekpunt.
3. *Infrastructuur:* De beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties.
4. *Verstedelijking:* Er wordt gestreefd naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. Daarnaast vormen Veenendaal en Woerden regionale opvangkernen.
5. *Landelijk gebied:* Het gevoerde ruimtelijk ontwikkelingsbeleid richt zich op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.

Woerden

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

Strategisch Mobiliteitsplan Provincie Utrecht+ (SMPU+)

Door de provincie Utrecht is het SMPU+ opgesteld met een beleidshorizon tot 2020. Het doel van het Strategisch Mobiliteitsplan is driedelig:

- Beleidskader: Het SMPU+ biedt een realistisch en concreet beleidskader voor het optreden van de provincie op het gebied van verkeer en vervoer. Voor de beleidsvorming van gemeenten fungeert het SMPU+ als kader.
- Integraal beleid: Het SMPU+ brengt samenhang tussen de verschillende onderdelen van het verkeers- en vervoerbeleid en tussen dit verkeers- en vervoerbeleid en andere beleidsterreinen (natuur en milieu, ruimtelijke ordening, zorg en economie).
- Prioritering: Het SMPU+ geeft prioriteiten aan voor investeringen van de provincie in verkeer en vervoer.

Het derde hoofddoel van het beleid is vermindering van de negatieve effecten van verkeer en vervoer op de kwaliteit van de leefomgeving. De aantrekkelijkheid van de provincie om te wonen en te werken en voor bedrijven om zich te vestigen wordt behalve door bereikbaarheid ook bepaald door de kwaliteit van de leefomgeving. De kwaliteit staat onder druk door onder meer hinder van geluid, luchtverontreiniging, risico door vervoer van gevaarlijke stoffen, versnippering van het landschap en de leefgebieden van dieren, slechte oversteekbaarheid en sociale onveiligheid.

De inspanningen richten zich op meer dan 'behoud van het bestaande'. De hinder van het verkeer voor omwonenden en voor flora en fauna is op diverse plaatsen in de provincie zo groot dat gewerkt moet worden aan verbeteren van de situatie. Gezien de verwachte groei van de mobiliteit is dit een lastige opgave. Onze strategie steunt op drie pijlers:

- verbeteren van de kwaliteit door meer gebruik van 'schonere' modaliteiten (fiets, openbaar vervoer, vervoer over water) te bevorderen,
- oormerken van een deel van het budget voor verkeer en vervoer voor concrete uitvoeringsmaatregelen,
- efficiëntere (gebiedsgerichte) uitvoering.

Door de vermindering van het aantal seniorenwoningen op de huidige locatie aan de Uitweg-Kerkweg zal het aantal verkeersbewegingen per saldo niet toenemen. De uitvoering van onderhavig bestemmingsplan zal daarom niet tot verkeershinder leiden.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie Woerden

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

In het algemeen zijn de volgende opgaven voor de toekomst geformuleerd:

- maximaal profiteren van ligging in het Groene Hart;
- versterken van de identiteit van de afzonderlijke kernen;
- onderscheid tussen open veenweidegebied en mozaïeklandschap van oeverwallen Oude Rijn in tact houden / versterken;

- verantwoordelijkheid nemen in de regio: onderzoeken van mogelijkheden om te voorzien in regionale behoefte naar woon- en werklocaties, met respect voor cultuurhistorische waarden in het gebied;
- zuinig zorgvuldig omgaan met ruimte;
- verbeteren van de bereikbaarheid, zowel van buiten af als binnen de kernen, nieuwe locaties voor wonen en werken bezien in relatie tot het bereikbaarheidsvraagstuk.

Goed bereikbare maatschappelijke en recreatieve voorzieningen is één van de uitgangspunten van de structuurvisie. De gemeente blijft investeren in maatschappelijke en recreatieve voorzieningen. Het gaat om een breed aanbod aan voorzieningen op de terreinen leisure, opvoeding, gezondheidszorg, maatschappelijke ondersteuning, cultuur, sport en speelvoorzieningen, onderwijs en specifieke woonvormen ten behoeve van ouderen en gehandicapten.

4 Wonen

4.1 Kader

Nota wonen

In de "Nota wonen; Mensen, Wensen, Wonen" uit 2002 wordt een visie gegeven op het wonen in de 21^e eeuw. Onder het motto "Mensen, Wensen, Wonen" stelt de nota de burger centraal in het woonbeleid. Het woonbeleid tot, grofweg, 2010, richt zich op vijf kernopgaven:

het vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving; Zowel huurders als kopers kunnen onvoldoende hun woonwensen waarmaken. Om dit te verbeteren moet de zeggenschap van beide groepen worden vergroot.

kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities; Kwetsbare groepen in de samenleving dreigen aansluiting te verliezen met de sterkere, kansrijke groepen. Via het woonbeleid moet de aansluiting ten minste worden behouden en waar mogelijk worden verbeterd. Daarnaast is er meer aandacht voor startende huishoudens.

bevorderen van wonen en zorg op maat; Het aantal mensen dat zorg nodig heeft, neemt in de toekomst fors toe. Het woonbeleid is daarom gericht op het bevorderen van op maat gesneden woon- en zorgarrangementen, die nauw aansluiten bij de (individuele) behoeftes en wensen van de zorgbehoevenden.

verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit; De kwaliteit van het wonen in de steden blijft achter bij die elders in het land. Met het grotestedenbeleid en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) wordt de stedelijke woonkwaliteit verbeterd. De ambities op dit gebied worden aanzienlijk verhoogd.

tegemoet komen aan de "groene woonwensen"; Er is bij de burgers een grote belangstelling om ruim en groen te wonen. Het woonbeleid richt zich op het faciliteren van deze woonwensen zonder dat daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten worden geschaad.

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

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

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

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

Gemeente en corporaties zetten zich samen in voor betaalbare kwaliteit. Het zorgen voor voldoende beschikbare woningen in de kernvoorraad is een verantwoordelijkheid van de

gemeente, marktpartijen en corporaties. Voornamelijk voor senioren ligt er een kwalitatieve opgave.

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

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

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

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

4.2 Onderzoek

In totaal worden maximaal 28 seniorenwoningen gerealiseerd. Daartoe worden de bestaande 30 seniorenwoningen gesloopt. Hierdoor wordt voldaan aan de wens van senioren naar kwalitatief betere woningen in de nabijheid van (medische) voorzieningen: hierdoor kunnen ze langer zelfstandig wonen. Hoewel dit een kleine daling betreft van het woonaanbod worden er geen problemen verwacht voor de vraag naar seniorenwoningen.

4.3 Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 28 seniorenwoningen gerealiseerd. De verouderde seniorenwoningen worden daarvoor gesloopt. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid om te voorzien in de woningbehoefte van senioren.

5 Cultuurhistorische waarden

5.1 Archeologie

5.1.1 Kader

Verdrag van Malta

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

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

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

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

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

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

Belangrijke punten in de wet zijn onder andere:

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

Bodemschatten van Woerden (september 2007)

Het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Woerden zet uiteen welke doelen de gemeente wil verwezenlijken ten aanzien van de archeologie, welke uitgangspunten zij daarbij hanteert en hoe deze doelen gerealiseerd moeten worden. Het Archeologische monumentenzorg-beleid van de gemeente Woerden kent drie doel

stellingen: behoud en beschermen van de Woerdense bodemschatten, vermeerdering van kennis over de bewoningsgeschiedenis van Woerden en het omliggende landelijke gebied en optimaal gebruik maken van de kansen die voorlichting en educatie op het gebied van archeologie bieden.

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

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

5.1.2 Onderzoek

In het kader van bestemmingsplan "Kern Harmelen" is archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie de bijlage). Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied (De Driesprong) geen archeologische waarden aanwezig zijn. Er hoeft dan ook geen planologische bescherming in het plan te worden opgenomen. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de gemeente Woerden, zoals aangegeven in de Monumentenwet.

5.1.3 Conclusie

Het gehele plangebied heeft geen verwachtingswaarde op archeologische sporen. Het opnemen van een beschermende maatregel in de vorm van een dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" is dan ook niet nodig.

5.2 Monumenten

5.2.1 Kader

Nota Belvedere

De "Nota Belvedere; Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting" uit 1999 richt zich op het behoud en de versterking van de cultuurhistorische identiteit van de leefomgeving. De voornaamste opgave van de nota is het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven, waarbij het omgaan met cultuurhistorische kwaliteiten een belangrijke rol speelt.

De Nota Belvedere geeft een visie op de wijze hoe met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan en beschrijft daarvoor ook de maatregelen. De cultuurhistorische identiteit wordt hiermee sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte. Dit betekent niet dat een restrictief regime wordt gevoerd, gericht op het weren van ruimtelijke ontwikkelingen, maar wel dat randvoorwaarden worden gesteld aan de vormgeving van ruimtelijke ontwikkelingen.

5.2.2 Huidige situatie

In het plangebied komen geen monumenten of MIP-panden (Monumenten Inventarisatie Project) voor.

5.2.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen monumenten of MIP-panden aanwezig. In dat kader zijn er geen belemmeringen voor het uitvoeren van het bouwplan.

6 Mobiliteit

6.1 Kader

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is feitelijk het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan en daarmee de opvolger van het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV2). De nota heeft een PKB procedure doorlopen overeenkomstig de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en is op 21 februari 2006 in werking getreden. In de Nota Mobiliteit worden de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia beschreven. Uitgangspunt van beleid is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken.

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

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

Drie hoofddoelen staan centraal in het verkeers- en vervoerbeleid:

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

Parkeerbeleid gemeente Woerden

De gemeente Woerden heeft een parkeerbeleidsplan opgesteld voor de woongebieden in Woerden. Dit parkeerbeleidsplan is een eindconcept en (nog) niet vastgesteld, maar vormt wel de richtlijn voor het parkeerbeleid in de gemeente Woerden. In de nota zijn beleidsregels opgenomen waarin wordt aangegeven hoe de gemeente het parkeren zou kunnen beoordelen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in woninggebonden parkeren, bedrijfsgebonden parkeren, bestemmingsgebonden parkeren en parkeren voor specifieke 'gebruikersgroepen'.

In bestaande situaties is de auto vaak dominant in het straatbeeld aanwezig en staan doorgaans weinig mogelijkheden open om daar structureel verandering in te brengen. Het beleid voor de bestaande woonbuurten zal daarom gericht zijn op optimaliseren van de benutting van het bestaande parkeerareaal en het beheersen, en zo nodig reguleren van het parkeerprobleem, waarbij het primaat wordt gelegd bij de belangen van de bewoners, met een evenwichtig gebruik als uitgangspunt.

Het parkeerbeleid in de bestaande wijken zal op een pragmatische wijze worden vormgegeven. Immers, de mogelijkheden om fysiek in te grijpen zullen doorgaans beperkt zijn. Dit betekent dat oplossingen in principe gevonden moeten worden door het beter benutten van de beschikbare ruimte.

6.2 Onderzoek

Huidige situatie

De huidige woningen hebben geen parkeerplaatsen op eigen terrein. Parkeren geschiedt momenteel in de openbare ruimte.

Toekomstige situatie

Ontsluiting zal plaats vinden vanaf de Uitweg. Het parkeren wordt voor de woningen en het gezondheidscentrum op eigen terrein opgelost. Uit verkeersonderzoek blijkt dat op basis van de parkeernormen uit de ASVV, tenminste 20 nieuwe parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd (zie bijlage). Feitelijk worden er 34 parkeerplaatsen gerealiseerd, 28 ten behoeve van de woningen en 6 voor het gezondheidscentrum, zodat ruimschoots wordt voldaan aan de geldende parkeerkencijfers.

6.3 Conclusie

Ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen en het gezondheidscentrum worden nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Dit zal een verbetering inhouden in vergelijking met de huidige situatie aangezien nu er nu geen parkeerplaatsen aanwezig zijn en al het parkeren geschiedt in de openbare ruimte.

De ontsluiting van terrein vindt plaats via de Uitweg.

7 Milieu

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

7.2 Geluid

7.2.1 Kader

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

Het NMP 4 formuleert een nieuwe benadering voor geluidbeleid: de gebiedsgerichte aanpak. De uitdaging is het vergroten van "akoestische kwaliteit in Nederland" door in elk gebied de akoestische kwaliteit te waarborgen die past bij de functie van het gebied. Akoestische kwaliteit betekent dat de gebiedseigen geluiden niet overstemd mogen worden door niet gebiedseigen geluid. Ook moet het geluidsniveau passen bij het gebied. Hoofddoelstelling van het geluidbeleid in het NMP is het bereiken van het streefbeeld van akoestische kwaliteit in alle gebieden in 2030, ofwel:

- in 2010 wordt de grenswaarde van 70 dB(A) bij woningen niet meer overschreden;
- de akoestische kwaliteit in het stedelijk en landelijk gebied is in 2030 gerealiseerd;
- in 2010 is een forse verbetering van de akoestische kwaliteit in het stedelijk gebied gerealiseerd ten opzichte van de situatie in 2000, mede door de aanpak van de Rijksinfrastructuur;
- de akoestische kwaliteit in de Ecologische Hoofdstructuur is in 2030 gerealiseerd.

Wet geluidhinder

Per 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Voornaamste wijziging hierbinnen is de overgang van grenswaarden op basis van de etmaalwaarde (hoogste van dag-, avond- en nachtperiode) naar grenswaarden op basis van de L_{den} (energetisch gemiddeld over dag, avond, nacht). Behalve wijzigingen in de Wet geluidhinder is ook het Bouwbesluit aangepast op de nieuwe dosismaat. Het verschil tussen de beide dosismaten is tevens verwerkt in de eenheid waar in ze worden uitgedrukt. Een etmaalwaarde wordt weergegeven in dB(A) en de L_{den} in dB.

In hoofdstuk VI "Zones langs wegen" van de Wet geluidhinder is in art. 74 de omvang van een zone aan weerszijde van een weg geregeld. De breedte van een zone is namelijk afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging in binnen- of buitenstedelijk gebied.

Uitgesloten van een zone zijn wegen (hier is de Wet geluidhinder niet van toepassing) indien:

- De maximum snelheid 30 km/ uur bedraagt;
- De weg gelegen is binnen een met "woonerf" aangeduid gebied;

In onderstaande tabel is de omvang van geluidzones weergegeven.

Gebied	Aantal rijstroken	Breedte van de zone (m)
Stedelijk	1 of 2	200
Stedelijk	3 of meer	350
Buiten stedelijk	1 of 2	250
Buiten stedelijk	3 of 4	400
Buiten stedelijk	5 of meer	600

In de Wet geluidhinder zijn regels en procedures beschreven ten aanzien van de maximaal toelaatbare geluidbelasting op de gevels van een geluidgevoelige bestemming. Onder een geluidgevoelige bestemming worden woningen, scholen en gebouwen voor de gezondheidszorg verstaan met uitzondering van artspraktijken.

7.2.2 Onderzoek

De toekomstige geluidbelasting op de gevels van de Driesprong is bepaald voor een aantal representatief te achten waarneempunten. Hierbij zijn de waarneemhoogten 2, 5, 8 en 11 m ten opzichte van plaatselijk maaiveld beschouwd. In figuur III.1 van het geluidsonderzoek³ is de ligging van de waarneempunten weergegeven. Op basis van de in hoofdstuk 2 genoemde uitgangspunten is de gecumuleerde geluidbelasting vanwege de Kerkweg – Kalverstraat, Uitweg en Esdoornlaan – Kastanjelaan in onderstaande tabel gegeven.

Waarneempunt	Gecumuleerde geluidsbelasting (dB) voor de waarneemhoogte.			
	2m	5m	8m	11m
1	48			
2	53			
3	54	55	55	
4	58	59	59	58
5	64	64	64	63
6	64	64	64	
7	59	59	59	
8	41	41	42	
9	39	40	21	

7.2.3 Conclusie

Indien bij nieuwbouw van een woning de geluidbelasting op de gevels niet hoger is dan 53 dB, heeft de Wet geluidhinder geen bezwaar tegen de nieuwbouw. Een geluidbelasting tot 68 dB is onder voorwaarden toegestaan. In de onderhavige situatie is de geluidbelasting op veel gevels hoger dan 53 dB en in het zwaarste geval 64 dB. Derhalve wordt hinder vanwege het wegverkeer verwacht. Echter, het ervaren van geluidhinder is erg subjectief, zodat een algemeen oordeel moeilijk te geven is.

Om de verwachte hinder vanwege het wegverkeer tegen te gaan zijn er beperkte maatregelen nodig; een goede kier- en naadafdichting, zwaardere beglazing en bij het gezondheidscentrum

³ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Nieuwbouw de Driesprong te Harmelen LBP Sight b.v. d.d. 12-10-2010

mechanische ventilatie met aan/afvoer. Het geluidsniveau wordt in de vergunningsprocedure getoetst aan het Bouwbesluit.

7.3 Luchtkwaliteit

7.3.1 Kader

Wet Luchtkwaliteit

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ van 40 µg/m³ aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM₁₀ moet worden voldaan is uitgesteld tot 11 juni 2011. Het tijdstip waarop aan de normen voor NO₂ moet worden voldaan is voor Nederland 1 januari 2015. Deze data komen overeen met de uiterste data van de richtlijn.

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

- Kleine projecten: projecten die de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" (NIBM) verslechteren. Deze projecten hebben geen wezenlijke invloed op de luchtkwaliteit en behoeven niet meer te worden beoordeeld op luchtkwaliteit. Onder wezenlijke invloed wordt verstaan een toename van 1,2 µg/m³ (is 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀).
- Grote projecten: projecten die de luchtkwaliteit "in betekenende mate" (IBM) verslechteren. Ze zijn waar mogelijk opgenomen in de gebiedsgerichte programma van het NSL. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op de afzonderlijke effecten op de luchtkwaliteit, maar getoetst aan de criteria van het NSL.

NIBM-projecten (kleine projecten)

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

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

IBM-projecten (grote projecten)

Als een IBM-project is opgenomen in het NSL dan speelt het aspect luchtkwaliteit geen rol en is een nader onderzoek niet nodig. De reden hiervoor is dat er in het NSL reeds maatregelen zijn

opgenomen die de negatieve gevolgen op de luchtkwaliteit ten gevolge van dat project te niet doen.

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

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

7.3.2 Onderzoek

Het plan voorziet in de bouw van maximaal 28 woningen en een gezondheidscentrum. Door het zeer geringe aantal woningen kan worden gesteld dat de woningen en het gezondheidscentrum 'Niet In Betekende Mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

7.3.3 Conclusie

Het plan draagt conform de wet en regelgeving 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit en het plan voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de Wet milieubeheer. Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

7.4 Externe veiligheid

7.4.1 Kader

Algemeen

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

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

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

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als het risico op een plaats buiten een risicobron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie grens- en richtwaarden opgehangen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

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

Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid biedt geen absolute veiligheid. Een kleine kans op een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen wordt geacht tot het normaal maatschappelijk risico te behoren.

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

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

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (Stc. 147, 2004). Deze Circulaire kan worden gezien als voorbode van een wettelijke verankering van de risiconormen. Met de

realisatie van de wettelijke verankering komt de circulaire te vervallen. Aangezien het nog niet duidelijk is op welk moment het "Besluit transportroutes externe veiligheid" in werking zal treden is de werkingsduur van de circulaire door het ministerie verlengd tot 31-07-2012.

Externe veiligheid in relatie tot transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in twee circulaire's, namelijk de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" uit 1984 en de circulaire "Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3" uit 2008. Ook voor deze risicobronnen wordt een wettelijke verankering voorbereidt. Deze zogenaamde AMvB Buisleidingen zal mogelijk in 2010 in werking treden.

Externe veiligheidsbeleid Gemeente Woerden

De gemeente Woerden heeft beleid opgesteld met betrekking tot de risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen per spoor. Deze notitie vormt de basis voor het voeren van een afwegingsproces ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor ten behoeve van ruimtelijke plannen in de spoorzone van 200 meter ter weerszijde van de spoorbaan. Het proces gaat uit van drie stappen in volgorde van belangen, te weten:

- het creëren van een minimale afstand tot de spoorbaan van 30 meter;
- bij grootschalige bouwontwikkeling aansturen op een matrix verkavelingen;
- het treffen van maatregelen in de gebouwde omgeving.

7.4.2 Onderzoek

Inrichtingen

Bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

In de omgeving van het plangebied zijn geen Bevi-bedrijven aanwezig. Het vigerende bestemmingsplan maakt de realisatie daarvan ook niet mogelijk. Een nadere uitwerking is daarom niet nodig.

Bedrijven die vallen onder overige veiligheidswetgeving

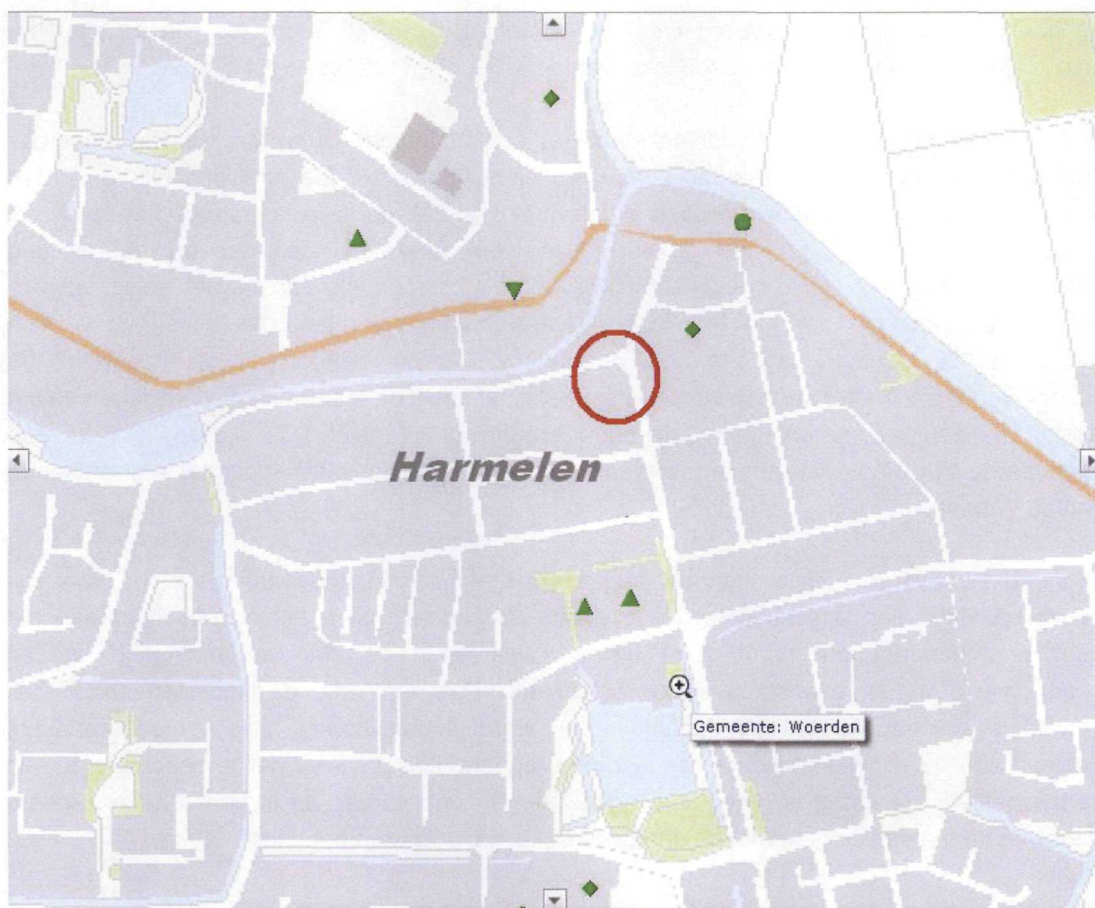
In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die op grond van overige veiligheidswetgeving nader onderzocht moeten worden.

Transport van gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Zie ook de volgende afbeelding. In het kader van Externe Veiligheid zijn dan ook geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling te verwachten.

7.4.3 Conclusie

Het vaststellen van dit bestemmingsplan is niet in strijd met het beleid en de regelgeving op het gebied van externe veiligheid.



Afbeelding Risicokaart Harmelen (Gemeente Woerden) d.d. 17 mei 2010

7.5 Bodemkwaliteit

7.5.1 Kader

Bodemonderzoek bij bouwen, herinrichten en slopen

De Woningwet is het wettelijke instrument voor een gemeente om te regelen dat bouwwerken alleen gebouwd worden op grond die daarvoor milieuhygiënisch geschikt is. De eisen die aan een bodemonderzoek ten behoeve van een bouwvergunning gesteld worden zijn o.a. geregeld in het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning en in de gemeentelijke bouwverordening. Bij een bouw aanvraag kan alleen een bodemonderzoek worden geëist als het gaat om een bouwwerk waar een reguliere bouwvergunning voor vereist is, waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven en dat contact maakt met de grond.

Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht wanneer deze wijziging tevens een gevoeligere bodemgebruiksvorm inhoudt (bijvoorbeeld van bedrijvigheid naar wonen). Een bodemonderzoek wordt altijd voorafgegaan door een (historisch) vooronderzoek, waarbij vastgesteld wordt wat er bekend is over het voormalige en het huidige bodemgebruik en welke bodemkwaliteit bekend is of verwacht mag worden. Op grond hiervan wordt o.a. vastgesteld wat de onderzoekshypothese is

en hoe het onderzoek uitgevoerd dient te worden. Belangrijke informatiebronnen zijn: het provinciaal Bodemloket en het bodemloket van de Milieudienst Noord-West Utrecht.

In de gemeentelijke bouwverordening staat dat een bodemonderzoek bij bouwen waar ook gesloopt gaat worden, na de sloop uitgevoerd dient te worden. De strekking hiervan is het tegengaan dat een bodemonderzoek plaatsvindt voordat de bestaande bebouwing wordt gesloopt en eventueel ten gevolge van deze werkzaamheden een bodemverontreiniging optreedt die dan niet wordt gesignaleerd (bijvoorbeeld als gevolg van de aanwezigheid van asbest). Dit betekent dat het resultaat van een bodemonderzoek niet altijd kan worden overgelegd bij de aanvraag om bouwvergunning. Daarom behoort dit onderzoek tot de bescheiden die ook later kunnen worden ingediend. Of zoals de toelichting bij de bijlage van het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning vermeldt "Dit tijdstip kan in een voorwaarde bij de bouwvergunning worden vastgelegd op basis van het bepaalde in artikel 56 van de Woningwet."

Om een sloopvergunning te kunnen krijgen dient er voorafgaande aan de sloop van een bouwwerk altijd een asbestinventarisatie plaats te vinden. Indien asbest op, in of aan het bouwwerk aangetroffen wordt dient als voorwaarde in de sloopvergunning te worden opgenomen dat de asbesthoudende materialen door een erkend asbestsaneringsbedrijf verwijderd worden. Bij een bodemonderzoek wordt tegenwoordig altijd visueel aandacht besteed aan de aanwezigheid van asbest in de bodem. Pas als voor het te bebouwen terrein een asbestvrij verklaring is afgegeven en het terrein ook verder vrij is van afval en andere ongewenste materialen, kan met de daadwerkelijke bouw worden begonnen.

De bebouwing van het plangebied is gerealiseerd in de periode 1980-1993. De kans dat in de woningen en overige gebouwen asbest wordt aangetroffen is daarom niet groot. Ook particuliere olietanks worden nauwelijks aangetroffen in dit plangebied.

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit is sinds 1 januari 2008 van kracht. Dit Besluit stelt o.a. regels aan het toepassen van grond en bagger. Een gemeente kan ervoor kiezen om hiervoor het Generieke oftewel Landelijke Beleid te volgen (dat beschreven is in het Besluit) of om Gebiedsspecifiek Bodembeleid op te stellen. Kiest een gemeente voor het Generiek Beleid dan dient een zogenaamde Bodemfunctieklassenkaart vastgesteld te worden door het college van burgemeester en wethouders, met uitzondering van de gebieden waar een bodemkwaliteitskaart voor geldt. Voor deze gebieden kan een gemeente er voor kiezen om gebruik te maken van overgangsrecht.

Bodemfunctieklassenkaart:

Dit is een kaart waarop per gebied is weergegeven welke bodemfunctie van toepassing is. De in het Besluit bodemkwaliteit onderscheiden bodemfuncties zijn:

1. wonen met tuin
2. plaatsen waar kinderen spelen
3. moestuinen/volkstuinen
4. landbouw
5. natuur
6. groen met natuurwaarden

7. ander groen, bebouwing (met veel verhard opp.), infrastructuur, industrie

In het Generieke kader worden deze bodemfuncties als volgt samengevoegd:

Max. Waarden Achtergrondwaarden (klasse LANDBOUW/NATUUR):

- moestuinen/volkstuinen (3)
- landbouw (4)
- natuur (5)

Max. Waarden Wonen (klasse WONEN):

- wonen met tuin (1)
- plaatsen waar kinderen spelen (2)
- groen met natuurwaarden (6)

Max. Waarden Industrie (klasse INDUSTRIE):

- ander groen enz. (7)

Voorlopig gaat de gemeente Woerden nog uit van de eisen uit het Besluit bodemkwaliteit die horen bij het Generieke kader. Dit houdt in dat voor het gehele grondgebied van de gemeente Woerden een Bodemfunctieklassenkaart opgesteld zal worden. Voor het plangebied kan geen gebruik gemaakt worden van het overgangsbeleid omdat voor dit gebied geen bodemkwaliteitskaart opgesteld is.

7.5.2 Onderzoek

Binnen onderhavig plangebied is bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem niet geheel vrij is van verontreinigingen. De vastgestelde verhoogde gehalten zijn echter niet verontrustend. De vastgesteld gemiddelde bodemkwaliteit vormt geen aanleiding voor verder onderzoek en vormt milieuhygiënisch geen belemmering voor toekomstige inrichting van het terrein.

Er is echter geen onderzoek gedaan naar de bodem onder de bestaande bebouwing. Ter plaatse van de bebouwing zal na sloop een aanvullend onderzoek worden uitgevoerd.

7.5.3 Conclusie

De bodem vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Wel dient na sloop de bodem ter plaatse te worden onderzocht.

7.6 Milieuzonering

7.6.1 Kader

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

7.6.2 Onderzoek

De woningen bevinden zich in het centrum van de kern Harmelen. In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen, winkels en een supermarkt. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven of andere functies die in het kader van milieuzonering van belang zijn. Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van de bouwplannen.

7.6.3 Conclusie

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven of andere functies die in het kader van milieuzonering een belemmering kunnen vormen voor de uitvoering van de voorgenomen bouwplannen.

7.7 Duurzaamheid

Nationaal klimaatbeleid

Teneinde de Kyotodoelstellingen te realiseren, is landelijk klimaatbeleid geformuleerd. De korte termijn doelstelling voor Nederland is de uitstoot van de belangrijkste broeikasgassen in de periode van 2008 - 2012 met 6% terug te dringen ten opzichte van 1990. Op de lange termijn wil de overheid de overgang naar een duurzame energiehuishouding bereiken (een aandeel van twintig procent duurzame energie in 2020) en verdere beperking van de CO₂-uitstoot realiseren (30% in 2020 ten opzichte van 1990). Dit is verwoord in het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4).

De Nederlandse overheid wil de helft van de nodige emissiereductie behalen met binnenlandse maatregelen en de andere helft uit het buitenland met behulp van de flexibele instrumenten uit het Kyoto-protocol.

Energie en klimaatbeleidsplan

Het streven van de gemeente Woerden is om uiteindelijk te komen tot een zo veel mogelijk CO₂-neutrale gemeente. De gemeente wil een veilige, gezonde en duurzame leefomgeving in de gemeente Woerden. Hierbij mogen milieuproblemen niet worden afgewenteld op toekomstige generaties. Met name op het gebied van klimaat wil de gemeente een bijdrage leveren aan een klimaatneutrale samenleving.

Een CO₂-neutrale gemeente is een gemeente die geen negatieve invloed heeft op het klimaat. Dat begint met een CO₂-neutrale gemeentelijke organisatie. Er ligt een duidelijke wens als voorbeeld te dienen voor burgers en bedrijfsleven. Naast de vergrote bewustwording die dit zal veroorzaken, wil de gemeente concrete maatregelen nemen om burgers en bedrijfsleven binnen Woerden te stimuleren om bij te dragen aan het gebruik van duurzame energiebronnen en het verminderen van CO₂-uitstoot.

Het energieverbruik in woningen hangt samen met de energetische kwaliteit van het gebouw en met gedrag van de bewoners tijdens het gebruik. Huishoudens kunnen worden aangezet de

energetische kwaliteit van de eigen woning te verbeteren door middel van voorlichting over besparingsmaatregelen.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Bij de uitvoering van de bouwplannen zal zoveel mogelijk aangesloten worden op het duurzaamheidsbeleid van de gemeente.

8 Water

8.1 Kader

Nationaal Waterplan

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

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

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

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Waterwet

In de Waterwet zijn acht oude waterwetten samengebracht: de Wet op de waterhuishouding, de Wet op de waterkering, de Grondwaterwet, de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904), de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte'), de Waterstaatswet 1900 en de Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming.

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

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

Nationaal Bestuursakkoord Water

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

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

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

Kaderrichtlijn water

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

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

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

Grondwaterplan 2008 – 2013 (24 april 2007)

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

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

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

De gemeente Woerden, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Oasen en Vitens hebben samen het Waterplan "Zicht op water" opgesteld. Het plan geeft aan hoe met water de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van stad en platteland kan worden vergroot. Het Waterplan geeft een visie op water en stelt maatregelen voor.

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

Kernpunten van het Waterplan zijn:

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

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

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

Gemeentelijk Rioleringsplan 2009 – 2013 (11 november 2008)

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

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

De doelen voor de komende planperiode zijn:

1. Zorgen voor inzameling van stedelijk afvalwater.

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

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

"Water voorop!" Waterbeheerplan 2010-2015 (28 oktober 2009)

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende jaren wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem. In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) vastgelegd. Voor deze maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van duurzaam waterbeheer.

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

8.2 Onderzoek

Watercompensatie.

In het plangebied ligt reeds een woonbestemming. Het bouwvlak zal verkleinen ten opzichte van de huidige situatie. Dit houdt in dat er geen watercompensatie hoeft plaats te vinden.

Hemelwaterafvoer

Hemelwater van het dak en hemelwater dat op het binnenterrein valt wordt via drainkoffers geïnfiltreerd in de bodem. In geval van calamiteiten is er de mogelijkheid van overstort van overtollig regenwater in het (regenwater)riool. Voor het dak en de hemelwaterafvoeren wordt PVC toegepast, hiermee worden geen uitlogende stoffen toegepast.

8.3 Conclusie

Aangezien er aan grondoppervlakte meer gesloopt wordt dan er wordt teruggebouwd, hoeft op het terrein of elders geen watercompensatie plaats te vinden. Het hemelwater wordt door middel van drainkoffers geïnfiltreerd in de bodem, hiermee wordt het hemelwater gescheiden afgevoerd. In geval van calamiteiten is er de mogelijkheid van overstort in het riool. Door het gebruiken van niet-uitlogende bouwmaterialen wordt het hemelwater niet verontreinigd afgevoerd.

9 Natuur en landschap

9.1 Kader

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het "nee, tenzij"-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling altijd ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend indien er daarnaast een dwingende reden van groot openbaar belang is; dit is het gevolg van een uitspraak van de Raad van State in augustus 2009⁴.

Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn volgens rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS)⁵ geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig

⁴ Zie ABRS 21 januari 2009, zaak nr. 200802863/1

⁵ zie ABRS 13 mei 2009, zaak nr. 200802624/1

is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat "voldoende zorg" in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebiedsbescherming

LNV heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet. Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);

Beschermde Natuurmonumenten;

Wetlands.

Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

9.2 Onderzoek

In het plangebied is op 17 oktober 2007 een ecoscan uitgevoerd. Hierbij is gekeken naar effecten die de bouwwerkzaamheden voor de geplande nieuwbouw hebben op eventuele aanwezige beschermde diersoorten en plantensoorten. Het project betreft het realiseren van nieuwbouw en seniorenwoningen op dezelfde locatie als de huidige bebouwing.

De locatie grenst niet aan beschermd natuurgebied. De locatie ligt op c.a. 15 m van de Oude Rijn/ Leidsche Rijn, die onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Er wordt niet verwacht dat de bouwwerkzaamheden effect hebben op de natuurlijke kwaliteiten van de rivier of van natuur- en recreatiegebieden in de omgeving.

Als gevolg van het project zal de natuurlijke kwaliteit van het gebied weinig veranderen ten opzichte van het huidige gebruik van de locatie. Door het verwijderen van bomen en struiken uit de binnentuin en door sloop- en bouwwerkzaamheden zullen er wel verschillende planten en dieren beschadigd en/of verstoord worden. In het plangebied worden weinig beschermde soorten verwacht aangezien de locatie in de bebouwde kom ligt en de binnentuin deels uit (inheemse) sierbeplanting bestaat. De meeste binnen het plangebied voorkomende soorten zullen onder de vrijstellingsregeling vallen. Uitzonderingen hierop zijn de broedvogels en vleermuizen. De verstoring van vogels is met name gedurende het broedseizoen schadelijk. Door de sloop van de gebouwen zouden er potentieel verblijfplaatsen van vleermuizen verloren kunnen gaan.

Ten aanzien van de vogels dienen de werkzaamheden voor of na het broedseizoen (half-maart-half-juli) te worden gestart en zonder onderbreking te worden uitgevoerd zodat de verstoring beperkt kan worden. Zo wordt voorkomen dat er vogels in het plangebied zullen nestelen en anders ondervinden ze er kennelijk geen hinder van. Om te voorkomen dat er vogels zullen gaan nestelen wordt aangeraden voor het broedseizoen de begroeiing in het plangebied te verwijderen.

Ten aanzien van vleermuizen wordt er verwacht dat de te slopen bebouwing niet heel erg geschikt lijkt voor vleermuizen en dat er in de omgeving van het plangebied voldoende alternatieve verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zullen zijn. Omdat de aanwezigheid niet kan worden uitgesloten dient hiernaar in het kader van de zorgplicht nader onderzoek te worden uitgevoerd. Dit onderzoek kan het best tijdens het voortplantingsseizoen (half april t/m half mei) worden gedaan.

9.3 Conclusie

Zolang de bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen plaats vind, zijn er geen belemmeringen te verwachten. Wel dient in het kader van de zorgplicht nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de eventuele aanwezigheid van vleermuizen.

10 Uitvoerbaarheid

10.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

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

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar "Groenrand Wonen" is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en vervalt de verplichting voor het opstellen van een grondexploitatieplan.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte aan kwalitatief goede seniorenwoningen. Realisering van het bouwplan leidt tot een betere huisvesting van senioren. Door de nabijheid van medische voorzieningen kunnen zij lange tijd zelfstandig blijven. Hierdoor zal de leefsituatie van de bewoners verbeteren en komt er een groter aanbod aan zorgvoorzieningen in Harmelen.

Bezonningsstudies wijzen uit dat de nieuwe situatie in vergelijking met de huidige bebouwing geen noemenswaardige gevolgen heeft op het gebied van schaduwhinder.

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

10.3 Handhavingaspecten

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

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

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primair doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Wabo.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

11 Procedure

11.1 Voorbereidingsfase

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform de gemeentelijke inspraakverordening voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijke en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord en als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties:

- VROM-inspectie, Regio Noord-West;
- Provincie Utrecht;
- Natuur en Milieufederatie Utrecht;
- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden;
- Electriciteitsnetbeheer Utrecht (ENBU);

De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord en als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

11.2 Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de bestemmingsplanprocedure voortgezet. De aanpassingen die volgden uit de inspraakreacties en de overlegreacties is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving, als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb, ook in de Staatscourant te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het plan in te

dienen. In beginsel betekent dit ook dat de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties moet worden toegezonden (artikel 3:13 Awb).

11.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan behoeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

BIJLAGE
Inspraak en overleg reacties

EINDVERSLAG VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN DE DRIESPRONG

1 oktober 2010

De beantwoording van de reacties wordt verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Naar aanleiding van de reactie van het hoogheemraadschap worden de toelichting en de regels aangepast. Daarnaast gaat GroenrandWonen met enkele omwonenden in overleg om eventuele nadelige effecten van het nieuwe gebouw te verminderen.

Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat het bouwplan wordt aangepast, zonder dat dit gevolgen heeft voor het bestemmingsplan. De huisartsenpraktijk blijft, maar de apotheek is komen te vervallen. Hiervoor in de plaats komen twee woningen. Voor het bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen. De mogelijkheden voor maatschappelijke doeleinden in het bestemmingsplan worden niet veranderd, zodat in de toekomst de mogelijkheid hiervoor blijft bestaan.

Daarnaast wordt in het bouwplan de goothoogte van het blok aan de Uitweg aan de achterkant verlaagd. Het bleek namelijk dat de goothoogte hier niet in overeenstemming was met het bestemmingsplan (goothoogte aan de achterkant bedroeg 9,5 meter in plaats van 6 meter).

A. Ingekomen overlegreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar diverse instanties gestuurd. Alle reacties zijn hieronder puntsgewijs samengevat en beantwoord.

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. Commissie voor monumenten en cultuurlandschap
2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
3. Provincie Utrecht
4. VROM-Inspectie

1. Commissie voor monumenten en cultuurlandschap

Reactie

Aangegeven wordt geen opmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording

De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

2. Hoogheemraadschap

Reactie

- In paragraaf 8.1 ontbreekt de beschrijving van het waterbeleid.
- In de toelichting is niet beschreven hoe wordt omgegaan met de afvoer van regenwater en afvalwater.
- De tweede alinea in paragraaf 8.1 lijkt overbodig. Er is in de huidige situatie geen afvalwater aanwezig.
- Het belang van de waterkering is onvoldoende gewaarborgd in de regels. Wij verzoeken art. 4.2 te wijzigen.

Beantwoording

Het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van genoemde opmerkingen. Hemelwater van het dak en het hemelwater dat op het binnenterrein valt wordt via drainkoffers geïnfiltreerd in de bodem. In geval van calamiteiten is er de mogelijkheid van overstort van overtollig regenwater in het (regenwater)riool.

3. Provincie Utrecht

Reactie

Geen strijdigheid met provinciale belangen. Opgemerkt wordt dat de aanduiding 'parkeerterrein' op de verbeelding ontbreekt.

Beantwoording

De aanduiding 'parkeerterrein' wordt uit de regels gehaald, zodat de discrepantie tussen regels en verbeelding wordt opgeheven.

4. VROM-Inspectie

Reactie

Uit de toelichting blijkt dat een geluidsonderzoek moet worden uitgevoerd. Nu kan het plan nog niet worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

Beantwoording

Inderdaad moet nog een geluidsonderzoek worden uitgevoerd. Het geluidsonderzoek wordt opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Het geluidsonderzoek is inmiddels uitgevoerd. De conclusie is dat er beperkte maatregelen nodig zijn; een goede kier- en naadafdichting, zwaardere beglazing en bij het gezondheidscentrum mechanische ventilatie met aan/afvoer. Het geluidsniveau wordt in de vergunningprocedure getoetst aan het Bouwbesluit.

B. Overige reacties

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen (18 juni tot en met 29 juli 2010). In deze periode zijn 9 reacties ingediend.

Op 16 juni 2010 heeft een inloopavond plaatsgevonden, waarop mensen zich konden laten informeren over de plannen bij Groenrand Wonen en de gemeente.

Alle reacties zijn hieronder puntsgewijs samengevat en beantwoord.

Reactie 1

Reactie

Zo te zien een mooi gebouw. Hopelijk kan ik een woning huren (14 jaar ingeschreven).

Beantwoording

In eerste instantie zijn alle huurwoningen bestemd voor de huidige bewoners van de Driesprong zelf. Als er direct bij oplevering nog een huurwoningen niet verhuurd is, zal deze verhuurd worden volgens de lijst van inschrijving van stichting De Driesprong. Als daar geen personen opstaan, verloopt de toewijzing via Woningnet. Als de woningen allemaal verhuurd zijn en er een mutatie komt, dan zal de toewijzing via Woningnet gaan en niet meer via de lijst van de Driesprong.

Reactie 2

Reactie

Vraag of wij gebruik kunnen maken van het gebouw voor opslagruimte en toilet. Wij willen graag contact opnemen over huur van het zaaltje aan de Julianalaan.

Beantwoording

Groenrand Wonen is akkoord met het gebruik van de opslagruimte en het toilet in het nieuwe gebouw aan de Uitweg. Hierin is bouwkundig voorzien. Groenrand Wonen zal u benaderen om een overeenkomst hierover af te sluiten. Dit geldt tevens voor de huur van het zaaltje aan de Julianalaan.

Reactie 3

A. Aantal huurwoningen

Reactie

Is 13 huurwoningen t.o.v. de huidige 26 niet erg weinig?

Beantwoording

Inmiddels is het aantal woningen verhoogd van 26 tot 28, omdat het gezondheidscentrum minder groot wordt. Overigens heeft deze wijziging op zichzelf geen gevolgen voor het bestemmingsplan. 13 huurwoningen gecombineerd met 15 koopwoningen is noodzakelijk om het project financieel haalbaar te maken.

B. Nokhoogte

Reactie

Je kunt erop wachten dat er veel bezwaar komt tegen de nokhoogte van gebouw B en C.

Beantwoording

De nokhoogte van gebouw B (hoek Kerkweg/Uitweg) verandert van 12 meter naar 13,7 meter. Hoewel dit geen grote verschillen zijn, zal het gebouw wel meer aanwezig zijn in het dorp. Vanwege de bijzondere plek in het dorp is een stedenbouwkundig accent op deze plek welkom. Omdat de lage aanbouw aan de Uitwegzijde dezelfde hoogte krijgt als bouwdeel B, komt het gebouw visueel meer richting het kruispunt. Daarmee krijgt het een meer prominente plek in de dorpskern en markeert het einde van het historische centrum. Omdat er genoeg ruimte is in zowel het profiel van de Kerkweg als de Uitweg, is een grotere nok- en goothoogte vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar. Bij gebouw C (Uitweg) neemt de nokhoogte alleen toe met ca. 0,7 meter. De ligging aan de driehoekige ruimte langs de Oude Rijn zorgt ervoor dat er voldoende ruimte aanwezig is. Het plan is zo ontworpen dat het zo min mogelijk de uitstraling heeft van een appartementencomplex en het past binnen de schaal en maat van het dorpscentrum.

Reactie 4

Reactie

Wij vinden het heel jammer dat er aan de Uitweg geen balkons komen. Dan kunnen de bewoners heerlijk zitten en naar de bewegingen op straat kijken. Op deze manier blijft er contact met de straat. Een buitenruimte aan de achterkant is 's zomers heet en saai. Beter nog zou zijn aan voor- en achterkant. Kunt u mij uitleggen waarom voor dit ontwerp gekozen is?

Beantwoording

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien zijn buitenruimtes zoals balkons of loggia's direct aan de straat niet passend en niet gewenst binnen een dorps omgeving. Hiermee wordt voorkomen dat het gebouw de uitstraling krijgt van een appartementencomplex.

Groenrand Wonen is in overleg geweest met de huidige bewoners over de indeling van de woningen. Hierbij is naar voren gekomen dat de bewoners liever een ruimere woonkamer hebben dan dat deze kleiner wordt met een loggia die op het noorden ligt. De bewoners verwachten deze loggia weinig te gebruiken. Als er een loggia komt ligt deze voor de woonkamer waardoor het directe zicht op de straat wordt beperkt. Ook deze situatie vinden de bewoners niet goed. Om deze reden wordt vastgehouden aan het ontwerp met een zogenaamd Frans balkon.

Reactie 5

Reactie

- a) Met name van de acht parkeerplaatsen voor bezoekers van het gebouw zal de gehele dag door intensief gebruik worden gemaakt. Deze parkeerplaatsen grenzen aan de tuin van Uitweg 3.
- b) De parkeerplaatsen veroorzaken overlast in de vorm van geluidsoverlast, uitlaatgassen en licht.
- c) Tevens verwacht de bewoner waardevermindering van de woning.
- d) Een variant zou kunnen zijn een parkeervoorziening aan de voorkant. Aan de achterzijde komt dan meer ruimte beschikbaar voor achtertuintjes.
- e) Daarnaast zou de toegang tot het achterterrein verplaatst kunnen worden naar een andere locatie.

Beantwoording

- a) Parkeeroverlast zal beperkt zijn gezien het geringe aantal huisartsen dat zich zal vestigen. Naar verwachting zullen de 8 parkeerplaatsen met name door medewerkers gebruikt worden waardoor de plekken een groot deel van de dag bezet zijn. Daarnaast kunnen de bezoekers

gebruik maken van de 13 parkeerplaatsen voor de huurwoningen. Hierdoor ontstaat ook spreiding van het parkeren. Vergeleken met de huidige situatie waar er alleen een binnenterrein is, zal het nieuw aan te leggen parkeerterrein zeker enige hinder geven. Om de hinder te beperken zal Groenrand Wonen een erfafscheiding aanbrengen langs de erfgrans met Uitweg 3. Groenrand Wonen zal hierover in overleg treden met de bewoner.

- b) De planschaderisicoanalyse voor De Driesprong (wordt als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan) gaat ervan uit dat er geen sprake zal zijn van waardedaling van omliggende woningen. Dit komt vooral omdat het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan kleiner is dan het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan. De analyse komt in de bijlage van het ontwerp bestemmingsplan.
- c) Als het bestemmingsplan in werking is getreden en bewoners vinden dat zij daardoor schade lijden, dan kunnen zij een verzoek om planschadevergoeding indienen bij de gemeente. Om een aanvraag in behandeling te kunnen laten nemen moet men een drempelbedrag van € 300,- betalen. Bij toekenning van planschade betaalt de gemeente dit drempelbedrag terug.
- d) Bij nieuwbouw is het een eis om parkeervoorzieningen te realiseren op eigen terrein. Dit om de auto te verwijderen uit het straatbeeld, ten gunste van de verkeersveiligheid en de openbare ruimte. Als men extra parkeervoorzieningen aan de voorzijde zou gaan realiseren, zijn de plekken voor iedereen openbaar. Gevolg is dat de parkeerplaatsen voor bezoekers en bewoners van het gebouw in gebruik worden genomen door anderen weggebruikers met een andere eindbestemming (bijvoorbeeld de supermarkt). Indirect zal dit leiden tot zoekgedrag in de wijk naar een beschikbare parkeerplaats, met gevolg dat de afstand om het gebouw als bezoeker of bewoner te bereiken, verder zal toenemen. Dit is niet gewenst, zeker niet gezien de leeftijd van de bewoners. Bezoekers van de huisartsenpraktijk moeten in staat zijn zo dichtbij mogelijk te parkeren. Daarom is besloten om 6 parkeerplaatsen aan de zijkant te ontwikkelen voor o.a. de zorgverleners en bezoekers aan de zorgvoorziening in de plint aan de Kerkweg/ hoek Uitweg. Daarnaast kunnen de bezoekers gebruik maken van de 13 parkeerplaatsen van de huurwoningen die niet bezet zijn. Deze liggen aan de achterzijde van het gebouw. Overigens blijven de bestaande parkeerplaatsen aan de Uitweg en de Kerkweg bestaan.
- e) Een andere plaats voor de inrit is, gezien de opzet van het project en de stedenbouwkundige randvoorwaarden niet mogelijk.

Reactie 6

A. Ruimte tot overkant

Reactie

Waarom 2 meter naar voren bouwen (Uitweg), de ruimte tot de overkant is dan te klein.

Beantwoording

Voor rooilijnverspringing van 2m is gekozen om de hoek te markeren en het hoekvolume los te koppelen van blok C. Zo lijkt het complex opgedeeld in 3 afzonderlijke gebouwen, wat beter past bij de schaalgrootte van de omgeving. Daarnaast heeft het hoekgebouw een bijzondere uitstraling, die verwijst naar de "buitenplaatsen" of "buitens", die vroeger langs de Oude Rijn stonden. De vooruitgeschoven positie benadrukt zo het voorname karakter. Verder draagt het verspringen van rooilijnen bij aan een dorps karakter.

B. Bouwwerkzaamheden

Reactie

Bouwmaterialen, auto's en machines op eigen terrein met een hek eromheen. Parkeerterrein vrijlaten. Bomen langs Uitweg sparen en ook parkeerhavens handhaven.

Hoe is het met de schade aan bestaande gebouwen, geluidsoverlast van heien en ruiten die kapot gaan.

Beantwoording

De bomen langs de Uitweg worden gespaard. De bestaande parkeerplaatsen aan de Uitweg blijven grotendeels behouden. Eén parkeerplaats vervalt ter hoogte van de inrit.

Omdat binnen de dorpskern gebouwd gaat worden, zal aandacht besteed worden aan het beperken van overlast. Er ontstaat echter wel overlast. Van een aantal woningen in de directe omgeving zal vooraf in opdracht van de aannemer een expertiserapportage worden opgesteld. Na realisatie of indien nodig eerder worden de woningen weer gecontroleerd. Eventuele schade die dan wordt geconstateerd en waarvan naar redelijker wijs kan worden aangenomen dat dit zal zijn veroorzaakt door de bouwwerkzaamheden, zal de aannemer moeten herstellen. Daarnaast blijft het ook de plicht van de bewoner dat als er tijdens de bouw schade zichtbaar wordt dit direct (binnen 24 uur) te melden bij de aannemer.

Reactie 7

Reactie

Wij willen graag op de hoogte gehouden worden van de ontwikkeling van dit project, t.a.v. prijzen, grootte en indeling.

Beantwoording

GroenrandWonen wil nabij start en tijdens de bouw een nieuwsbrief verspreiden aan de nog zittende bewoners en de direct omwonenden.

Voor de koopappartementen zal medio 2011 verkoopinformatie over het project beschikbaar komen. Dit zal gepubliceerd worden in een huis-aan-huisblad.

Reactie 8

Reactie

- a) Ik heb waargenomen dat het bouwwerk vele raampartijen bevat, waardoor de privacy in de tuin van Kerkweg 38 wordt geschonden. De hoogte en massale bebouwing van dit project doen tevens afbreuk aan mij perceel.
- b) Mijn inziens zal de waarde van mijn woning drastisch dalen.

Beantwoording

a) Bij het ontwerp van de hoekoplossing is bewust gekozen voor ramen op de kopgevel. Dit in verband met een levendige uitstraling en mogelijkheid van sociale controle. In de huidige situatie zijn er al ramen aanwezig in de kopgevel. Overigens wordt de galerij iets ingekort, zodat de inkijk op perceel Kerkweg 38 minder is dan in het oorspronkelijk ontwerp.

De nok- en goothoogten zijn iets hoger dan in de huidige situatie (nok 8,4 naar circa 9,5 meter en goot van 6 naar circa 6,5 meter) en de dakhelling is steiler. Daardoor zal het gebouw wat groter overkomen. De massa is geleed, zodat het blok de uitstraling krijgt van afzonderlijke woningen. Het plan is zo ontworpen dat het zo min mogelijk de uitstraling heeft van een appartementencomplex en het past binnen de schaal en maat van het dorpscentrum.

b) De planschaderisicoanalyse voor De Driesprong (wordt als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan) gaat ervan uit dat er geen sprake zal zijn van waardedaling van omliggende woningen. Dit komt vooral omdat het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan kleiner is dan het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan. De analyse komt in de bijlage van het ontwerp bestemmingsplan.

Als het bestemmingsplan in werking is getreden en bewoners vinden dat zij daardoor schade lijden, dan kunnen zij een verzoek om planschadevergoeding indienen bij de gemeente. Om een aanvraag in behandeling te kunnen laten nemen moet men een drempelbedrag van € 300,- betalen. Bij toekenning van planschade betaalt de gemeente dit drempelbedrag terug.

Reactie 9

A. Parkeervoorziening

Reactie

- a) Behoud van de parkeerplaatsen aan de Uitweg, zodat minder parkeerplaatsen nodig zijn aan de achterzijde. (laten vervallen van de parkeerplaatsen direct grenzend aan de tuinen van de Esdoornlaan).
- b) Door entree van eerste lijnshulp aan de Kerkweg zullen bezoekers meer gebruik maken van de parkeergelegenheid bij de Kloosterhoeve en de jeu-de-boules-plek. Uitbreiding van parkeerplaatsen door eventueel het grasveldje bij de Uitweg als parkeervoorziening in te richten.
- c) Groenvoorziening verplaatsen naar tuinen Esdoornlaan (in feite bestaand groen behouden). Zo blijft een natuurlijke erfafscheiding in stand.
- d) Er wordt een voorziening getroffen voor een slagboominstallatie. Dit wordt gedaan om ongenood parkeren te voorkomen. Ons voorstel is deze installatie direct te plaatsen.
- e) Gebruik van straatverlichting op parkeerterrein; omgevingsvriendelijk.

Beantwoording

- a) De bestaande parkeerplaatsen aan de Uitweg blijven grotendeels behouden. 1 parkeerplaats vervalt ter hoogte van de inrit. De parkeerplaatsen aan de Uitweg zijn niet specifiek bestemd voor bewoners/bezoekers van de Driesprong. De parkeerplaatsen langs de Uitweg zijn openbaar en worden veelvuldig gebruikt door winkelend publiek in de huidige situatie. Na realisatie van de Driesprong zou dat betekenen dat de druk op de parkeercapaciteit van de Uitweg toe zal nemen (meer vraag). Als de parkeerplaatsen aan de achterzijde niet worden gerealiseerd is er een reële kans op parkeeroverlast in de omgeving van de Uitweg.
- b) Het is de bedoeling dat bezoekers en de zorgverleners van de huisartsenpraktijk aan de zijkant en achterzijde van het gebouw gaan parkeren. Daar zijn in de exploitatieovereenkomst parkeerplaatsen gereserveerd. Het grasveldje bij de Uitweg is geen geschikte uitbreidlocatie. Er kunnen maar een beperkt aantal parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De ondergrond van het grasveldje is niet draagkrachtig genoeg, waardoor verzakkingen kunnen ontstaan. Er zullen hoge kosten gemaakt moeten worden om het grasveldje om te bouwen tot een geschikte parkeervoorziening. Gezien het beperkt aantal parkeerplaatsen die er mee gewonnen kunnen worden weegt dat niet op tegen de te maken kosten.
- c) GroenrandWonen heeft de bestaande groenstrook geïnventariseerd en zal met een voorstel komen hoe deze zoveel mogelijk ingepast kan worden in het plan. Hierbij wordt rekening gehouden met de gemaakte opmerkingen.
- d) In de exploitatieovereenkomst is opgenomen dat de 34 parkeerplaatsen aan de achterzijde van het gebouw (de Driesprong) beschikbaar zijn voor de zorgverleners, de bezoekers van de

zorgplint, de bewoners van de 13 huurwoningen en de bezoekers van de huurwoningen. Er komt voorlopig geen slagboom of andere afsluitende maatregelen. Mocht er toch aantoonbare parkeeroverlast ontstaan ten opzichte van de zorgverleners en de bewoners doordat derden daar gaan parkeren, dan wordt een groot deel van het parkeerterrein afgesloten met een slagboom. Dit gebeurt pas na toestemming van de gemeente. Tenminste 6 plaatsen aan de zijgevel blijven ten aller tijde openbaar toegankelijk ten behoeve zorgverleners en de bezoekers van de zorgplint.

- e) Beperkte verlichting aan de zijde van het parkeerterrein. GroenrandWonen zal deze bepalen i.o.m. met een lichtadviseur. Daarbij zal wel voldaan moeten worden aan de eisen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen en de eisen die in het bouwbesluit staan ten aanzien van veilige vluchtwegaanduiding en de minimale eisen aan verlichting.

B. Nieuwbouw Kerkweg

Reactie

Nieuwbouw aan de Kerkweg wordt 2 verdiepingen hoog, met een galerij westzijde aan de achterzijde. De nieuwbouw komt tot 4 meter op het huis aan Esdoornlaan 2. Dit komt te dicht op de woning en gaat ten koste van de leefbaarheid van vooral de bewoners van Esdoornlaan 2.

Nieuwbouw aan de Kerkweg zou ten hoogste één verdieping hoog moeten worden en de galerij aan de straatzijde, evenals het balkon. Als één hoog niet realiseerbaar is, hoe denkt u het woongenot te compenseren.

Beantwoording

De afstand van het gebouw tot de erfgrans varieert tussen de 3 en 5 meter. De afstand van gevel tot gevel is circa 7m. Er zijn een aantal aanpassingen aan het bouwontwerp gedaan om de privacy van de omwonenden zoveel mogelijk te waarborgen:

- Het ontwerp is zodanig aangepast dat er geen buitenruimte op de galerij komt. De galerij is dus uitsluitend bedoeld voor toegang naar de woningen. Een galerij aan de kant van de Kerkweg is stedenbouwkundig niet wenselijk. Hierdoor zou de nieuwbouw een complexmatige uitstraling krijgen, die slecht past binnen het karakter van het dorpscentrum.
- De balkons worden tussen de woningen gesitueerd. Waarbij het zicht enerzijds naar de Kerkweg is en anderzijds naar de zijde van het parkeerterrein.
- De bovenste laag van de bebouwing aan de Kerkweg is aangepast. Deze verdieping is geïntegreerd in de kap, zodat deze wat meer terug ligt en het gebouw kleinschaliger over komt.
- Ook is de galerij langs de kopgevel aan de Esdoornlaan ingekort tot aan de toegangsdeur naar de woning.
- Tot slot is Groenrand Wonen bereid om - in overleg met de bewoners - een groenafschieding aan te brengen voor het gedeelte langs de erfgrans aan de galerijzijde en de zijtuin van Esdoornlaan 2.

C. Hoogteverschil Esdoornlaan-Uitweg

Reactie

Tussen de tuinen van de Esdoornlaan en de Uitweg is een aanmerkelijk verschil in hoogte waar te nemen (zie tuin Esdoornlaan 22 en Uitweg 3) van zo'n 80 cm. Door nieuwbouw op de Uitweg zal dit hoogteverschil meegenomen moeten worden/gelijk getrokken moeten worden. Mede door aanleg van een parkeerterrein zal er meer kans zijn op wateroverlast in de tuinen van de Esdoornlaan.

Beantwoording

Door Groenrand Wonen zal een hoogtemeting worden gedaan. Vervolgens wordt bepaald welke maatregelen nodig zijn om wateroverlast vanaf het parkeerterrein naar het achterpad te voorkomen. Het parkeerterrein zelf krijgt straatkolken voor een goede regenwaterafvoer.

D. Galerij nieuwbouw

Reactie

Voor zowel de Uitweg als Kerkweg is ervoor gekozen om de galerij aan de achterkant te plaatsen, vanuit stedenbouwkundig beleid. Welke compenserende maatregelen worden genomen om rust en privacy te waarborgen voor de bewoners van de Esdoornlaan?

Beantwoording

Compenserende maatregelen worden genomen door de aanwezige groenstrook zoveel mogelijk te integreren in het plan, incl. de bestaande bomen. Hierdoor blijft het zicht vanaf de nieuwbouw naar de tuinen aan de Esdoornlaan beperkt en wijzigt deze niet veel ten opzichte van de huidige situatie.

E. Start nieuwbouw

Reactie

Voorafgaand aan de bouw een bouwkundige keuring van de woningen van de Esdoornlaan om daarna eventuele schade in beeld te krijgen. Voorstel is om schade te beperken door boren in plaats van heien.

Beantwoording

Van de woningen in de omgeving zal vooraf in opdracht van de aannemer een expertiserapportage worden opgesteld. Na realisatie of indien nodig eerder worden de woningen weer gecontroleerd. Eventuele schade die dan wordt geconstateerd en waarvan naar redelijke wijs kan worden aangenomen dat dit zal zijn veroorzaakt door de bouwwerkzaamheden, zal de aannemer moeten herstellen. Daarnaast blijft het ook de plicht van de bewoner dat als er tijdens de bouw schade zichtbaar wordt dit direct (binnen 24 uur) te melden bij de aannemer. Het voorstel om te boren in plaats van te heien wordt meegenomen in de afwegingen.

F. Waarde woningen

Reactie

De direct belanghebbenden willen de waarde van hun huis in kaart brengen, in de situatie nu en na de wijziging van het bestemmingsplan. Onder de bewoners leeft de veronderstelling dat de wijziging van invloed kan zijn op de waarde van de woningen.

Beantwoording

De planschaderisicoanalyse voor De Driesprong (wordt als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan) gaat ervan uit dat er geen sprake zal zijn van waardedaling van omliggende woningen. Dit komt vooral omdat het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan kleiner is dan het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan. De analyse komt in de bijlage van het ontwerp bestemmingsplan.

Als het bestemmingsplan in werking is getreden en bewoners vinden dat zij daardoor schade lijden, dan kunnen zij een verzoek om planschadevergoeding indienen bij de gemeente. Om een aanvraag in behandeling te kunnen laten nemen moet men een drempelbedrag van € 300,- betalen. Bij toekenning van planschade betaalt de gemeente dit drempelbedrag terug.

G. Criteria ouderen en 65+

Reactie

Er worden woningen gebouwd voor ouderen en 65+. Hoe 'hard' is dit criterium?

Beantwoording

De huurwoningen krijgen het label 55+ als vast criterium. Dit is het criterium dat geldt in het woonruimteverdelingsysteem.

Bij de koopwoningen is 65+ bij eerste aankoop een vast criterium. Dit criterium wordt gesteld door Groenrand Wonen. Als de woning vervolgens weer wordt verkocht, dan kan het criterium 65+ niet geëist worden. De verwachting is dat door de samenstelling van de bewoners van het complex, weer nieuwe senioren kopers aangetrokken worden.

H. Voorstel: aankoop van grond

Reactie

In het verleden is door een aantal Esdoornlaan-bewoners aangegeven dat zij interesse hebben in de aankoop van grond, om dit bij hun tuinen te betrekken. Graag zouden wij hierover met u in overleg treden.

Beantwoording

GroenrandWonen zal in overleg treden met de bewoners over de ingediende reacties.

Eventuele aankoop van grond kan hierbij op de agenda staan. De mogelijkheden hangen samen met de aanpak van de groenstrook langs de perceelsgrens van de woningen aan de Esdoornlaan.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3	Wonen	7
Artikel 4	Waterstaat - Waterkering	9
Hoofdstuk 3	Algemene regels	11
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	11
Artikel 6	Algemene bouwregels	12
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	13
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	14
Artikel 9	Algemene procedureregels	15
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	17
Artikel 10	Overgangsrecht	17
Artikel 11	Slotregel	18

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "De Driesprong" van de gemeente Woerden;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0632.DeDriesprong.bVA1, met de bijbehorende regels en bijlage;

1.3 aanbouw

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

1.4 aanduiding

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

1.5 achtererf

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

1.6 achtergevel

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

1.7 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.8 bebouwing

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

1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bijgebouw

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

1.11 bouwen

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

1.12 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwlaag

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

1.14 bouwperceel

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

1.15 bouwvlak

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

1.16 bouwwerk

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

1.17 erf

het al dan niet bebouwde perceelsgedeelte, direct gelegen bij een woning, ingericht ten dienste van het gebruik van deze woning en indien er een bouwvlak voor hoofdgebouwen aanwezig is, gelegen buiten het bouwvlak;

1.18 erfbebouwing

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

1.19 gebouw

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

1.20 hoofdgebouw

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

1.21 openbaar gebied

de openbare weg, openbaar groen en water;

1.22 openbaar groen

groenvoorzieningen (zoals parken, plantsoenen en speel veldjes) die het hele jaar of een groot deel van het jaar voor het publiek algemeen toegankelijk zijn;

1.23 openbare weg

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen, fietspaden en voetpaden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden of zijkanten. Achterpaden en zijpaden die bedoeld zijn voor bewoners en omwonenden behoren niet tot de openbare weg;

1.24 peil

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

1.25 straatmeubilair

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

1.26 voorgevel

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

1.27 voorgevellijn

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

1.28 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de inhoud van een bouwwerk

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

2.2 de (bouw)hoogte van een bouwwerk

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

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 de grondoppervlakte

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

2.6 de brutovloeroppervlakte

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. aan huis verbonden beroepen;
- d. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeren;
- e. ontsluitingsverharding;
- f. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" op de beganegrondlaag tevens voor medische voorzieningen;
- g. ten minste 34 parkeerplaatsen.

3.2 Bouwregels

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

- a. het hoofdgebouw (de woning) uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mag worden gebouwd;
- b. de goothoogte en de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mogen bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte";
- c. in afwijking van het bepaalde onder a, gebouwen buiten de bouwvlakken mogen worden gebouwd met een gezamenlijke grondoppervlakte van 25 m² en een bouwhoogte van niet meer dan 4 m;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:
 1. voor erf- en terreinafscheidingen op het voorerf 1 m en op het zij- en achtererf 2 m;
 2. 6 m voor palen en vlaggenmasten;
 3. voor het overige 1 m op het voorerf en 3 m op het zij- en achtererf.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het verhogen van de maximale goothoogte en bouwhoogte met ten hoogste 1,5 m ten behoeve van een dakopbouw mits:

- a. het bestaande stedenbouwkundig gevelbeeld niet onevenredig wordt verstoord;
- b. binnen één bouwblok en/of bij een identieke woning in een vergelijkbare situatie voor een vergelijkbare bouwwerk een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend (trendsetter) en de bouw om ruimtelijke redenen aanvaardbaar is.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.4 voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 - 1. de activiteiten aan de woonfunctie geen afbreuk mogen doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeven van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m²;
 - 2. de activiteiten geen hinder mogen opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 zoals genoemd in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten bij woningen medewerking wordt verleend;
 - 3. de activiteiten zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
 - 4. de activiteiten geen detailhandel mogen betreffen;
 - 5. in afwijking van het bepaalde onder 4 is detailhandel door middel van internet toegestaan, met uitzondering van het afhalen van goederen door personen die goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik, verhuur of aanwending;
 - 6. de activiteiten geen nadelige invloed mogen hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.
- b. lid 3.4 onder a voor een beroep aan huis maximaal 100 m² mag worden gebruikt wanneer het perceel groter is dan 500 m².

Artikel 4 Waterstaat - Waterkering

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat - Waterkering" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de waterkering.

4.2 Bouwregels

In afwijking van het overigens in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, zijn op de in lid 4.1 bedoelde gronden toegestaan bouwwerken, geen gebouw zijnde, met dien verstande, dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 5 m. Het bouwen krachtens de andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in lid 4.1, mag uitsluitend geschieden nadat advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering omtrent de belangen van de waterkering, de waterhuishouding en het scheepvaartverkeer.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de aangegeven onderliggende bestemmingen, op voorwaarde, dat:

- a. de belangen van de waterkering dit toelaten;
- b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering;
- c. voor het overige de regels van de onderliggende bestemmingen van toepassing zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergronds bouwen

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

- a. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil;
- b. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen vergunde of vergunningsvrije gebouwen (bij een verticale projectie), alsmede ter verbinding van gebouwen;
- c. de afstand tot perceelsgrenzen tenminste 3 m bedraagt, met dien verstande, dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 75 m³ en de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
- b. het in geringe mate afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, bouwhoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen), eventueel met een overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten en dit bouwtechnisch noodzakelijk wordt geacht in verband met de uitoefening van het in het plan toegestane gebruik;
- d. de bouw van andere bouwwerken zoals een vlaggenmast, een kunstwerk, antennes en dergelijke tot een hoogte van 15 m.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

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

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van het artikel Algemene afwijkingsregels niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd.

Artikel 9 Algemene procedureregels**9.1 Procedureregels afwijken bij omgevingsvergunning**

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor afwijken is de procedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

9.2 Procedureregels bij wijzigen ex artikel 3.6 Wro

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is de procedure als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Afwijkende bouw

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

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

10.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in lid 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het vorige lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

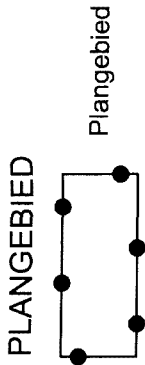
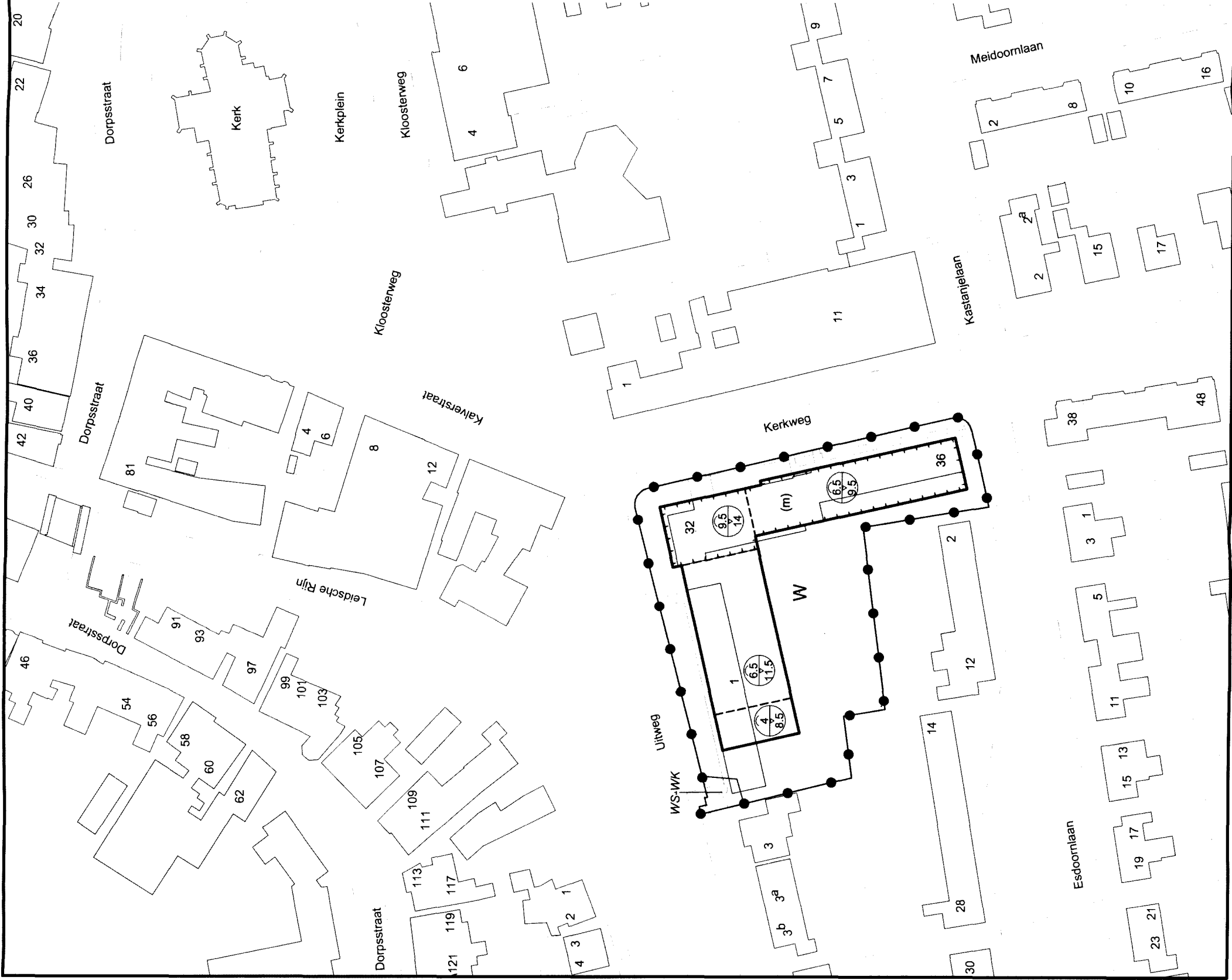
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan De Driesprong.

BIJLAGE
Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES				
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT		
	nummer												
15	- VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN												
1552	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30		2	1 G	1			
1581	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30		2	1 G	1			
1584	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30		2	1 G	1			
1584	- suikervierfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30		2	1 G	1			
1592	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:												
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30		2	1 G	1			
18	- VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT												
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30		2	2 G	2			
20	- HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.												
2010.2	Houtconservatiebedrijven:												
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30		2	1 G	1			
22	- UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA												
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10		1	1 P	1			
222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30		2	1 P	1 B			
2223	A Grafische afwerking	0	0	10	0	10		1	1 G	1			
2223	B Binderijen	30	0	30	0	30		2	2 G	1			
2224	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30		2	2 G	1 B			
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D		2	2 G	1 B			
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10		1	1 G	1			
24	- VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN												
2442	0 Farmaceutische productiefabrieken:												
2442	2 - verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30		2	2 G	1			
26	- VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPS-PRODUCTEN												
262, 263	0 Aardewerfabrieken:												
262, 263	1 - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30		2	1 G	1		L	
30	- VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS												
30	A Kantoor machines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30		2	1 G	1			
31	- VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.												
316	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30		2	1 G	1			
33	- VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN												
33	A Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30		2	1 G	1			

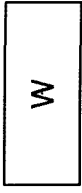
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES				
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT		
	nummer												
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30		2	1 P	1			
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10		1	1 P	1			
74	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING												
74	A Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D		1	2 P	1			
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30		2	2 G	1	B		
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10		1	2 P	1			
75	- OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN												
75	A Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10		1	2 P	1			
80	- ONDERWIJS												
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30		2	1 P	1			
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D		2	2 P	1			
85	- GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG												
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10		1	2 P	1			
90	- MILIEUDIENSTVERLENING												
9001	A0 RWZI's en gierverswerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:												
9001	B rioolgemalen	30	0	10 C	0	30		2	1 P	1			
9002.2	A0 Afvalverwerkingsbedrijven:												
9002.2	A7 - verwerking fotochemisch en galvanisch afval	10	10	30	30 R	30		2	1 G	1	B	L	
91	- DIVERSE ORGANISATIES												
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10		1	1 P	1			
92	- CULTUUR, SPORT EN RECREATIE												
921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30		2	2 G	1			
9213	Bioscopen	0	0	30 C	0	30		2	3 P	1			
9234	Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30		2	2 P	1			
9234.1	Dansscholen	0	0	30 C	0	30		2	2 P	1			
9262	0 Schietinrichtingen:												
9262	11 - buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30		2	1 P	1			
9262	2 - binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10		1	1 P	1			
9262	F Sportscholen, gymnastieksalen	0	0	30 C	0	30		2	2 P	1			
9271	Casino's	10	0	30 C	0	30		2	3 P	1			
9272.1	Amusementshallen	0	0	30 C	0	30		2	2 P	1			
93	- OVERIGE DIENSTVERLENING												
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30		2	2 G	1	B	L	
9301.3	A Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30		2	1 G	1			
9301.3	B Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10		1	1 P	1			

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		



Plangebied

BESTEMMINGEN



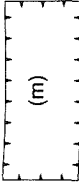
Wonen

DUBBELBESTEMMINGEN

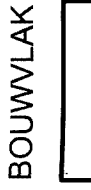


Waterstaat - Waterkering

AANDUIDINGEN
FUNCTIEAANDUIDINGEN



maatschappelijk



bouwvlak

MAATVOERING



maximale goot- en bouwhoogte (m)

VERKLARINGEN

gbkn



ONTWERP

OVERLEG

TERINZAGELEGGING
ONTWERP

FASTSTELLING

GEWUJZIGD

Gemeente Woerden

Bestemmingsplan

De Driesprong

WERKNR.	370.307.00	FORMAAT	A3
SCHAAL	1:1000	PROJECTMAP	J:\370307\013 Projectresultaat\verbeelding
DATUM	25/05/2010	BESTAND	S-00-37030700-01\m1.dwg
GETEKEND	whl	BLAD	--



KuiperCompagnons

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

Postadres: Postbus 13060 3004 HB Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 6060 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

