

bestemmingsplan

Herontwikkeling

Den

Oudsten

Gemeente Woerden

Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0632.DenOudsten-ON01

Datum: 13-07-2018

Contactpersoon Buro SRO: J. van de Zand

Kenmerk Buro SRO: SR160184

Opdrachtgever: Maatschap den Oudsten

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Deel A het plan	4
1.1 Inleiding.....	4
1.2 Planbeschrijving	5
2 Deel B verantwoording.....	15
2.1 Ruimtelijke kader	15
2.2 Wonen.....	20
2.3 Cultuurhistorische waarden	21
2.4 Mobiliteit.....	23
2.5 Milieu	26
2.6 Water	40
2.7 Ecologie	43
2.8 Duurzaamheid	45
2.9 M.e.r.-beoordeling	48
3 Deel C uitvoerbaarheid, overleg en inspraak.....	50
3.1 Uitvoerbaarheid	50
3.2 Overleg en inspraak.....	51

1 Deel A het plan

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding en doel

In 2001 heeft het bedrijf Den Oudsten aan de Utrechtsestraatweg in Woerden haar deuren gesloten. Sindsdien is het terrein niet meer in gebruik. De bedoeling is het voormalige terrein van Den Oudsten te transformeren tot een woon- en werkgebied. Om tot herontwikkeling te komen is een intentieverklaring tussen de Maatschap Den Oudsten met de gemeente Woerden getekend.

Maatschap Den Oudsten is samen met de gemeente Woerden daarna gekomen tot een Stedenbouwkundig plan voor het terrein Den Oudsten in Woerden. Inmiddels is over dit plan een collegebesluit genomen. De planontwikkeling betreft het realiseren van maximaal 175 woningen. Daarnaast is er een link met de ontwikkeling van BluePrint Automation (BPA) op het naastgelegen bedrijventerrein voor wat betreft de groen- en watercompensatie.

De volgende stap om te komen tot het planologisch bestendigen van de gewenste woningbouwontwikkeling is het vertalen van het stedenbouwkundig plan en ontwerp naar een bestemmingsplan.

1.1.2 Plangebied

Het terrein van het voormalige carrosseriebedrijf Den Oudsten is gelegen aan de oostkant van de kern van Woerden, globaal gelegen tussen de spoorlijn Utrecht - Gouda en het oude lint van de Utrechtsestraatweg langs de Oude Rijn.

De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Utrechtsestraatweg, aan de oostzijde door het terrein van Breeveld en enkele woonpercelen. Aan de zuidzijde door het Meester Joekespad. De westzijde van het plangebied wordt begrensd door de Fagellaan en een deel van de percelen van woningen die hier staan.

De directe omgeving van het plangebied wordt met name bepaald door woningbouw en agrarisch gebied. De locatie heeft een omvang van ca. 6 hectare.

Aan de noordoostkant maakt een perceel, behorende bij een aangrenzende woning op de hoek van de Utrechtsestraatweg en de Steinhagenseweg, deel uit van het plangebied. Dit perceel vormt geen onderdeel van de plannen voor Den Oudsten.



Situering plangebied

1.1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is een beheersverordening van kracht. De beheersverordening 'Woerden 2013' is op 27 juni 2013 vastgesteld.

Gezien de actualisatieplicht van (verouderde) bestemmingsplan en de aard van het besluitgebied van de beheersverordening en de lage dynamiek is destijds gekozen voor het opstellen van een beheersverordening. Het plangebied is in de beheersverordening opgenomen in besluitvak 8: 'Bestemmingsplan Industrierrein Den Oudsten', met de bestemming 'Bedrijven, klasse c'. Alle gronden binnen dit besluitvak worden geregeld in het voorliggende bestemmingsplan, met uitzondering van wat reeds in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Breeveld (2015) is opgenomen.

1.1.4 Leeswijzer

Een bestemmingsplan bestaat uit drie delen. Een toelichting, planregels en een verbeelding. De toelichting is weer opgeknipt in drie delen, zijnde: Deel A het plan, Deel B de verantwoording en Deel C de uitvoerbaarheid. Met deze indeling wordt aangesloten bij de Woerdense-standaard voor bestemmingsplannen.

Deel A geeft een inleiding op het bestemmingsplan, beschrijft het plangebied en beschrijft de beoogde ontwikkeling met als meest belangrijke onderdeel het stedenbouwkundig plan.

Deel B omvat de verantwoording. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de (milieu-)technische haalbaarheid van het plan. Het betreft de milieuaspecten als ecologie, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, etc maar ook aspecten als volkshuisvesting verkeer en parkeren. In dit hoofdstuk wordt verantwoord waarom en hoe het plan ruimtelijk ordeningstechnisch inpasbaar is op de locatie.

Deel C omvat tot slot de economische en maatschappelijke inpasbaarheid. De economische inpasbaarheid geeft aan of het plan ook in financieel opzicht uitvoerbaar is. De maatschappelijke inpasbaarheid beschrijft de consultatie met wettelijk vooroverlegpartners en belanghebbenden zoals omwonenden.

1.2 Planbeschrijving

De planbeschrijving is als volgt opgebouwd. In eerste instantie wordt stil gestaan bij de historie van het gebied. Daarna wordt ingegaan op de ruimtelijke structuur van het plangebied. Deze beide elementen zijn feitelijke beschrijvingen. Daarna wordt ingegaan op het planvoornemen. Het planvoornemen bestaat uit een meer globale visie op het gebied waarbij de visie over een groter gebied gaat dan onderhavig bestemmingsplan. Vervolgens wordt het stedenbouwkundig plan nader toegelicht. Het stedenbouwkundig plan is een nadere uitwerking van de ruimtelijke visie.

1.2.1 Historie

De geschiedenis van het Den Oudstenterrein voert terug tot in de jaren '20. Op het fabrieksterrein werd in 1926 autobusfabriek Den Oudsten bussen BV opgericht. In de jaren dertig bouwde deze fabriek veel bussen voor Nederlandse bedrijven, waaronder grote aantallen Opel- en Bedford-bussen voor de toenmalige GEBRU ter vervanging van de stadstram in Utrecht.

Na splitsing van het bedrijf aan het eind van de Tweede Wereldoorlog ging Den Oudsten als familiebedrijf op het fabrieksterrein verder. In de jaren vijftig en zestig leverde Den Oudsten vele streekbussencarosserieën aan klanten als GTW en de dochterondernemingen van de NS. Daarnaast heeft Den Oudsten ook veel touringcars geleverd.

Na een verkoop en faillissement van het familiebedrijf in 1990, kon Den Oudsten een doorstart maken door terugkoping van de boedel door Jan den Oudsten. De bussen werden toen ook geleverd naar Duitsland, België, Griekenland, Palestina en Zweden. Doch bleef het bij enkele leveringen. Na een succesvolle Alliance-serie in de jaren '90 is het carrosseriebedrijf rond de eeuwwisseling niet meer gekomen tot een serieproductie. Doordat de vervoerbedrijven steeds meer bussen bij buitenlandse busbouwers gingen

inkopen, kwam het bedrijf rond de eeuwwisseling opnieuw in financieel zwaar weer terecht. Den Oudsten had wel enig succes met het exporteren van bussen, maar dat woog niet op tegen de inzakkende thuismarkt. In 2001 hield Den Oudsten wegens ontbreken van voldoende orders op te bestaan.

Het voormalig fabrieksterrein van Den Oudsten is na faillissement van het carrosseriebedrijf aangeboden voor herontwikkeling. Maatschap Den Oudsten heeft de locatie verworven. Sindsdien is het terrein in eigendom van Burgland Projectontwikkeling B.V. en J.G.A. Heus Beheer B.V..



Fabrieksterrein Den Oudsten d.d. februari 2013

1.2.2 Ruimtelijk structuur

Van oudsher bevindt het Den Oudsten terrein zich aan het historische bebouwingslint de Utrechtsestraatweg. Dit lint kenmerkt zich door tweezijdige bebouwing in een open bebouwingsstructuur van afwisselend twee-onder-een- kap woningen, vrijstaande woningen, korte rijwoningen en enkele bedrijven. De bouwvolumes zijn één tot twee lagen hoog en voorzien van afwisselend zadel- en schilddaken. De bebouwing aan het lint dateert uit verschillende perioden; er is weinig sprake van historische bebouwing. De bebouwing aan de overzijde van het lint grenst met de achterzijden aan de Oude Rijn.

Het plangebied is met de korte zijde naar het lint gericht en strekt zich in de lengte uit tot aan het Meester Joekespad. De beide lange zijden van het gebied worden geflankeerd met groenelementen. Aan de oostzijde in de vorm van een houtsingel, aan de westzijde in de vorm van een watergang met aangrenzende oevers en bomenrijen.

Ten westen van de locatie bevinden zich, aan de overzijde van de watergang, de uitbreidingswijken uit de jaren '80. De Fagellaan vormt de ontsluitingsweg voor deze wijk. Ten oosten van de Fagellaan is een strook met grondgebonden rijwoningen en geschakelde woningen aan de straat gesitueerd. Deze zijn met de achterzijden naar het terrein van Den Oudsten gericht. Ten westen van de Fagellaan is er enerzijds sprake van bebouwing grondgebonden rijwoningen van twee lagen met kap in een strikte oost-west gerichte structuur. Anderzijds is er, in het zuidelijke deel direct tegenover de planlocatie, sprake van flats in een haakvorm rond een parkeerterrein. De flats zijn 7-9 lagen hoog.

Aan de zuidzijde bevindt zich het Meester Joekespad, een langzaamverkeersverbinding tussen de Fagellaan en de Steinhagenseweg. Het pad wordt geflankeerd door een groen speelgebied met een skatepark en de tennisbanen van tennisvereniging VEP. Op afstand daarvan bevindt zich de spoorlijn Utrecht - Leiden/Den Haag/Rotterdam. Aan de oostzijde is er, achter de bomensingel die het plangebied flankeert sprake van een gedeeltelijk open gebied, vrij van bomen. Het zuidelijke deel van dit gebied is al ingevuld met een werkvoorziening en een groothandel. In de toekomst zal het noordelijk deel als bedrijventerrein ontwikkeld worden (ten behoeve van BluePrint Automation), waarmee het plangebied over de volledige lengte aan een bedrijventerrein grenst.

1.2.3 Stedenbouwkundig plan

1.2.3.1 Inleiding

Het stedenbouwkundig plan is een verdere uitwerking van de reeds genoemde uitgangspunten in de visie, waarbij aan de ene kant gezocht is naar de precieze vormgeving en inrichting van het gebied en aan de andere kant (uitvoerig) onderzoek is gedaan, met name naar flora en fauna, geluid en externe veiligheid. Derhalve is er een link met de ontwikkeling van BluePrint Automation (BPA) op het naastgelegen bedrijventerrein voor wat betreft de watercompensatie.



Impressie stedenbouwkundig plan

1.2.3.2 De stedenbouwkundige opzet

De ruimtelijke en historische context heeft de grondslag gevormd voor het stedenbouwkundig plan voor Den Oudsten. De navolgende toelichting en paragrafen lichten de opzet van dat stedenbouwkundig plan toe.

Randen

Het plangebied ligt te midden van (toekomstig) bebouwde omgeving. Het karakter van de randen is daarom een bepalende factor. Het stedenbouwkundig plan gaat dan ook uit van groene randen aan zowel de west-, zuid- als oostzijde.

Aan de westzijde in de vorm van de bestaande watergang die voorzien wordt van een nieuwe groenzone. Deze zone vormt een groene buffer naar de flats en parkeerterreinen aan de overzijde. Aan de zuidzijde in de vorm een groenzone met een nieuwe watergang aan het Meester Joekespad. Deze zone sluit aan op het bestaande groene speelgebied. Aan deze zijde is tevens tennisvereniging VEP gelegen. Dit tennispark zal op termijn uitbreiden naar de noordzijde. Hiermee is binnen het stedenbouwkundig plan rekening gehouden in verband met aan te houden afstanden in verband met geluid- en lichthinder.

Aan de oostzijde is de grootste groene buffer voorzien. Hier grenst de woonwijk immers aan een bedrijventerrein. De oostelijke rand is daarom ingevuld als fietsstraat met een brede groenzone, grenzend aan de bestaande watergang. De zone biedt ruimte voor waterberging, hoogteverschillen en speelplekken.

De opzet met aantrekkelijke groene randen leidt tot het principe van woningen die zich zoveel mogelijk naar de buitenzijden toe richten. Daar waar sprake is van groene randen maken de woningen dan ook front naar deze randen. Uitsluitend in de noordelijke en noordwestelijke hoek van de locatie is er sprake van achterkanten van bestaande woningen die naar het plangebied zijn gericht. Hier reageert het stedenbouwkundig plan op met het principe achterkanten naar bestaande achterkanten.

Woonvelden

De opbouw van woningen die front maken naar de groene randen en met achterzijden naar bestaande achterzijden zijn gericht, vormt de aanzet tot de opbouw van het gebied met vier grote woonvelden. Het meest noordelijke daarvan wordt geflankeerd door een aantal kleinere woonstroken die met achterzijden naar bestaande achterzijden zijn gericht. De grote woonvelden zijn steeds opgebouwd als een alzijdig blok rond een privaat parkeerhof aan de achterzijde. Op die manier wordt aan de vier voorzijden een aantrekkelijke autoluwe openbare ruimte gecreëerd waarop de woningen zijn georiënteerd.

De woonvelden zijn van elkaar gescheiden door een fietsstraat tussen het meest noordelijke en de drie zuidelijke woonveld en door twee autovrije hofjes tussen de drie zuidelijke woonvelden. Deze drie openbare ruimten vormen groene, oostwest gerichte structuren die de langgerekte groene randen met elkaar verbinden. In het uiterste noorden bevindt zich een woonveld dat losstaat van de verkaveling van het gebied. Hier zijn de woningen gericht op de Utrechtsestraatweg en worden ze ook direct hierop ontsloten.

De opzet van de woonvelden resulteert erin dat alle woningen front maken naar de belangrijkste openbare ruimten; zijnde de ontsluitingsstraten, de groene randen, de fietsstraten en de hofjes.

1.2.3.3 Programma

In het licht van de woningmarkt is het woningbouwprogramma van het Den Oudstenterrein vastgelegd, waarbij het stedenbouwkundig plan inzicht geeft in de randvoorwaarden ten aanzien van parkeren. Duidelijk is dat in de huidige markt met name ingezet zal moeten worden op grondgebonden woningen en betaalbare appartementen. Het woningbouwprogramma zet hier dan ook voornamelijk op in.

Binnen het uitgewerkte programma wordt binnen de grenzen van het Den Oudsten-terrein uitgegaan van maximaal 175 woningen; maximaal 150 grondgebonden woningen en maximaal 25 gestapelde woningen. In de planregels is bepaald dat minimaal 25% aan sociale woningen wordt gerealiseerd.

1.2.3.4 Ontsluiting en parkeren

Een belangrijke kwaliteit van de toekomstige woonbuurt op het Den Oudstenterrein is een autoluw karakter. De ontsluiting van het noordelijk plandeel vindt plaats via de Utrechtsestraatweg. Het zuidelijk plandeel kent een aansluiting op de Fagellaan halverwege de bestaande watergang ten westen van het plangebied. Het ontsluitingssysteem is gericht op een gedeeltelijk gescheiden systeem voor het noordelijke en zuidelijke deel. Enkel voor het zuidelijk plandeel bestaat de mogelijkheid via een oostelijke verbinding langs de groenzone het plangebied te verlaten via de Utrechtsestraatweg.

Binnen het Den Oudstenterrein zijn diverse blokkades, zoals bijvoorbeeld breekpaaltjes, aanwezig waar enkel doorgang voor langzaam verkeer mogelijk is. Het autoverkeer heeft hierdoor beperkte doorrijmogelijkheden. Onderstaande afbeelding geeft een overzicht weer van de ontsluitingen in het plangebied.



Ontsluiting Den Oudstenterrein

Daarnaast is het plan geheel zelfvoorzienend in de eigen parkeerbehoefte en brengt het daarmee geen extra parkeerbelasting voor de buurt met zich mee. De bewoners parkeren hun auto in afgesloten parkeerhoven binnen de bouwblokken. De ontsluiting van de parkeerhoven vindt plaats vanaf de Utrechtsestraatweg (noordelijk plandeel) of Fagellaan (zuidelijk plandeel). Tevens zijn enkele openbare parkeerterreinen aanwezig in het plangebied, mede bestemd voor bezoekersparkeren. Enkele woningen zijn voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein. De rest van het gebied is autoluw en bestemd voor wandelen, spelen en fietsen.

Navolgende afbeelding geeft een overzicht weer van de type parkeerplaatsen en beoogde ligging daarvan.



Overzicht parkeersituatie Den Oudstenterrain

1.2.3.5 Beeldkwaliteitsplan

In aanvulling op het stedenbouwkundig plan en dit bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten voor de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte op het Den Oudsten terrein. Het beeldkwaliteitsplan en de daarin opgenomen richtlijnen zijn geen keurslijf waarbinnen de planvorming verder uitgewerkt moet worden. Het beeldkwaliteitsplan is een aansporing en inspiratiebron voor de verschillende bij de planontwikkeling betrokken partijen. Het schept een kader voor de ontwikkeling van het gebied en garandeert samenhang in het uiteindelijke beeld.

In het beeldkwaliteitsplan is niet alleen een inspirerend kader geschetst, maar zijn tevens beeldkwaliteitscriteria opgenomen. Het betreft concrete toetsingscriteria, die kunnen worden toegepast door de welstandscommissie bij de beoordeling van de verschillende bouwplannen. De beeldkwaliteitscriteria zijn uitgewerkt in toetsbare criteria. Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van de welstandsnota, daarmee worden de beeldkwaliteitsrichtlijnen ook daadwerkelijk als toetsingscriteria gehanteerd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Algemeen streefbeeld

Het streven is om het gehele ontwikkelingsgebied, met uitzondering van de twee woningen direct aan het lint, een tuindorpkarakter te geven. Tuindorpen zijn zeer gewaardeerde woonomgevingen met kwaliteiten en een schaal die passend zijn bij deze locatie, het stedenbouwkundig plan en de aangrenzende woonwijk. Bovendien kan een tuindorpkarakter een welkome toevoeging vormen aan de woonmilieus van Woerden, waar een dergelijke omgeving nog niet voorkomt.

Een letterlijk tuindorp hoeft het daarbij zeker niet te worden. Het wensbeeld is om een aantal ruimtelijke kenmerken die de oorspronkelijke tuindorpen kenmerken ook in Den Oudsten terug te laten komen. Daarbij staan de volgende kenmerken centraal:

- een groene omgeving;
- woningen die sterk zijn georiënteerd op de groene openbare ruimte en deze ruimte ook begeleiden en vormgeven;
- een zekere mening in woningtypen binnen een verschijningsvorm die voor het gehele gebied juist veel eenheid en samenhang vertoont;
- bebouwing van een dorpse schaal, vormgegeven in sterke onderlinge samenhang, met prominente kappen en een dominante horizontale belijning;
- bouwvolumes die als volume één samenhangend maar gevarieerd geheel vormen en juist niet als afzonderlijke, individueel herkenbare panden zijn vormgegeven;

De beeldkwaliteitsrichtlijnen zijn met dit wensbeeld en deze kenmerken in het achterhoofd opgesteld. Met de beeldkwaliteitsrichtlijnen voor het gebied als geheel wordt de beoogde kwaliteit, de samenhang en het tuindorpkarakter gewaarborgd. Het stedenbouwkundig plan vormt vanwege de verschillende typen ruimten en woonomgevingen die er in voorkomen aanleiding om per deelgebied nuances aan te brengen. Nadere uitwerking hiervan is in het beeldkwaliteitsplan beschreven. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd en wordt verder vastgesteld als aanvulling op de welstandsnota van de gemeente Woerden (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 5](#)).

1.2.3.6 Groen en water

In de functie van fabrieksterrein was het plangebied nagenoeg geheel verhard, waardoor er weinig infiltratie mogelijk was. Om deze situatie te verbeteren, en om het plan in goede harmonie op te stellen met het naastgelegen bedrijf BPA, is in het stedenbouwkundig plan voorgesteld in de zone tussen het Den Oudstenterrein en het bedrijventerrein een brede groenzone te maken in de vorm van een groene wal. Tevens is tenminste één waterpoel voorzien in deze groenzone cq plas/draszone.

De groenzone dient meerdere functies. Allereerst beschikt het over een inrichting waardoor deze geschikt is als leefgebied voor de Ransuil. De zone is overal minimaal 10 meter breed en bestaat uit grove structuurrijke elementen met overgangen van opgaande naar ruigte vegetatie. Tevens beschikt de zone over een plas-dras zone.

De groenzone dient tevens als bufferzone waarmee aan de gestelde richtafstanden met betrekking tot het bedrijf BPA voldaan wordt.

De groenzone dient bovenal als kwalitatieve groenvoorziening voor het woongebied op het Den Oudstenterrein. Hiermee is de locatie een aantrekkelijke locatie met een groen, tuinstedelijk woonmilieu als aanvulling op de binnenstedelijke locaties in Woerden.

1.2.4 Fasering

Binnen de planperiode zal uitvoering worden gegeven aan het bestemmingsplan. Vanwege het saneringsplan en de geluidbelasting wordt het Den Oudsten-terrein in een tweetal fasen ontwikkeld.

1.2.5 Planmethodiek

De planmethodiek is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen van de DURP-standaarden 2012. Daarbij is de indelingsopzet van de aangegeven hoofdgroepen van bestemmingen gehanteerd. Vervolgens is zoveel als mogelijk aangesloten op de gemeentelijke standaard. Gezien het ontwikkelingskarakter van het plan is er voor gekozen binnen de aanwezige ruimtelijke kaders wel flexibiliteit te creëren zodat de locatie vraag gestuurd en gefaseerd tot ontwikkeling gebracht kan worden. Een dergelijke planopzet sluit goed aan op de huidige vastgoedmarkt.

Verbeelding

De verbeelding is getekend op schaal 1 : 1000. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

Regels

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

De volgende bestemmingen komen in onderhavig bestemmingsplan voor: Groen, Natuur, Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied, Wonen - gestapeld en Wonen - grondgebonden.

De bestemming Groen is opgenomen voor de structuurbepalende groenelementen in het stedenbouwkundig ontwerp. Dit betreffende de groenstroken in het zuidelijk deel langs de Fagellaan, langs een deel van de ontsluitingsweg door het plangebied en aan weerszijden van de toegangsweg vanaf de Utrechtsestraatweg. In het laatstgenoemde deel is tevens een aanduiding opgenomen op basis waarvan parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd.

De bestemming Natuur is opgenomen voor het beoogde natuurgebied tussen de bebouwing aan de oostzijde van het Den Oudsten-terrein en het naastgelegen bedrijventerrein Breeveld. Deze bestemming is gericht op de instandhouding en ontwikkeling van eigen landschaps- en natuurwaarden en van grove structuurrijke elementen. Tevens wordt voorzien in een royale plas- /draszone en oppervlaktewater.

Daarmee is deze bestemming ingericht op het in stand houden van het leefgebied voor de Ransuil en vleermuizen. Middels een aanduiding is aangegeven waar speelvoorzieningen mogen worden gesitueerd.

De bestemming Verkeer ziet op de verkeerswegen voor onder andere gemotoriseerd verkeer. Binnen deze bestemming zijn ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen toegestaan. Het parkeren is op de verbeelding en in de regels nader gereguleerd. Op deze wijze wordt de beoogde ruimtelijke kwaliteit geborgd. Naast verharding mogen binnen de bestemming Verkeer ook groen en speelvoorzieningen worden gerealiseerd.

Voor de wegen waar het accent ligt op het langzame verkeer (fietsstraten) is de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied opgenomen. De auto is hier te gast. Deze bestemming betreft ook de twee aansluitingen voor het langzame verkeer op het Meester Joekespad. De parkeervoorzieningen zijn op de verbeelding en in de regels nader aangeduid.

De bestemming Wonen - gestapeld is opgenomen voor de bebouwing ten zuiden aan de zuidzijde van het plangebied. Naast wonen is het, conform het gemeentelijk beleid, toegestaan een beroep aan huis uit te oefenen. Voor het appartementencomplex is op de verbeelding de maximale bouwhoogte vastgelegd en is aangegeven waar de voorgevel van een hoofdgebouw moet worden gebouwd. Erfbebouwing is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Tevens is in de regels het maximum aantal wooneenheden (25) opgenomen en is geregeld dat sprake moet zijn van minimaal 25% sociale koop- of huurwoningen, berekend over het totaal aantal toegestane woningen in het plangebied. Middels een specifieke gebruiksregel is veiliggesteld dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid in het plangebied, waarbij verwezen wordt naar de bijlage 'Programma en parkeerbalans - 6 april 2017'. Op het moment dat de woningaantallen en -typologie wijzigen, is de Nota Parkeernormen 2014 van de gemeente Woerden van toepassing.

De bestemming Wonen- grondgebonden is opgenomen voor de grondgebonden woningen in het plangebied. Naast wonen is het ook toegestaan een beroep aan huis uit te oefenen. In het plan is naast de goot- en bouwhoogte ook het maximum aantal wooneenheden (150) vastgelegd. Vrijstaande woningen worden specifiek aangeduid op de verbeelding. Verder is aangegeven waar de voorgevel van een hoofdgebouw moet worden gebouwd. Ook is geregeld dat sprake moet zijn van minimaal 25% sociale koop- of huurwoningen berekend over het totaal aantal toegestane woningen in het plangebied. Ook hier stelt een specifieke gebruiksregel veilig dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid in het plangebied.

Daarnaast zijn binnen de verschillende bestemmingen, naast de reguliere nutsvoorzieningen, ook saneringsinstallaties toegestaan. Dat betreft installaties die nodig zijn in verband met de benodigde bodemsaneringen, zoals zeecontainers voor de regeltechniek en installaties voor de toevoeging van substraat en de opslag daarvan.

Voor de gronden die geen onderdeel uitmaakten van het archeologische onderzoek is een dubbelbestemming opgenomen, ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar Waarde - Archeologie 1 (voor de schapenweide), met een diepteondergrens van 0,3 meter beneden maaiveld en waarin geen oppervlaktevrijstelling is opgenomen en Waarde - Archeologie 2 (voor de ontsluitingsweg en het tussenliggende strookje), met een oppervlaktevrijstelling van 1.000 m² en een diepteondergrens van 1 meter beneden maaiveld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Anti-dubbelregel

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

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Zoals regels omtrent erfbebouwing, ondergronds bouwen en de bouwmogelijkheden voor ondergeschikte

bouwdelen zoals balkons en galerijen. De regeling voor erfbebouwing sluit aan op het gemeentelijke afwijkingen beleid. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar het voorerf en achtererf gebied. Verder is er een regeling voor luifels opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarin is geregeld dat de woningen in het plangebied pas in gebruik genomen mogen worden, nadat de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen binnen de bestemming Natuur heeft plaatsgevonden.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

De algemene wijzigingsregels zien op twee onderdelen. Het realiseren van een nutsgebouw met een inhoud van 150 m³ en een goothoogte van 3 meter en in een mogelijkheid bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen te verschuiven.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

2 Deel B verantwoording

2.1 Ruimtelijke kader

2.1.1 Rijksbeleid

2.1.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwgomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de vigerende beleidsdocumenten gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij...' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Nederland bereikbaar

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen zal moeten toenemen.

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft een ontwikkeling van maximaal 175 woningen, waarvan ten minste 25% sociale woningen, in bestaand stedelijk gebied. Het plan heeft, als gevolg van de ligging in bestaand stedelijk gebied, beperkt raakvlak met het rijksbeleid. De ontwikkeling is in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking. Het betreft het transformeren van een stedelijke locatie op basis van een private investeringen. Gezien de verdere optimalisatie van het plan, het bijzondere woonmilieu en de fasering wordt de vraag en daarmee ook de afzetbaarheid als reëel ingeschat.

Ten tweede valt de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied op buiten gebruik geraakt terrein. Er kan dan ook geen sprake zijn van hergebruik van bestaande bebouwing. Ten derde worden de kwaliteiten van de omgeving optimaal benut en er is dan ook sprake van een goede inpassing. Voor nadere toelichting van dit punt wordt verwezen naar het stedenbouwkundig plan. Tot slot sluit het plan aan op de bestaande infrastructuur waardoor de bereikbaarheid gemaximaliseerd wordt. In dat verband is de gemeentelijke Verkeersvisie 2030 (d.d. 18 mei 2017) relevant, waarin aangegeven wordt dat verkeersmaatregelen overwogen worden indien dit verkeerstechnisch nodig is.

2.1.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

Gezien het feit dat de planlocatie niet valt onder één van de onderwerpen beschreven in het Barro en het feit dat het plan niet valt binnen één van de projecten aangewezen in het Barro, is de ontwikkeling niet strijdig met het Barro.

2.1.2 Provinciaal Beleid

2.1.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht. Na vaststelling van de PRS in 2013, zijn er in 2014 twee partiële herzieningen gemaakt. De PRS wordt elke vier jaar opnieuw bekeken en eventueel aangepast (herijken). De huidige herijking van de PRS heeft van 31 mei 2016 t/m 11 juli 2016 ter inzage gelegen en zal naar verwachting begin 2017 vastgesteld worden.

In de PRS beschrijft Provincie Utrecht haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Daarbij wordt aangegeven welke doelstelling van provinciaal beleid wordt geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe de provincie dit beleid gaat uitvoeren. Het beleid zal onder meer via de Provinciale Ruimtelijke Verordening uitgevoerd worden.

De PRS heeft als taak om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. De provincie met een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. Deze uitgangspositie resulteert in vier pijlers, te weten:

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

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

Accent op de binnenstedelijke opgave

De provincie Utrecht wilt ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag naar (woningen in) stedelijke woonmilieus, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en winkelpanden en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

De provincie Utrecht beschikt over een aantrekkelijk landelijk gebied. Deze kwaliteit wenst de provincie te behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramale ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad wordt onder andere opvangen door hier rood-voor-groen constructies mogelijk te maken.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling past binnen de visie van de PRS. Deze visie is, zoals aangegeven, gebaseerd op vier pijlers. Onderstaand wordt toegelicht op welke wijze aangesloten wordt op de twee belangrijkste beleidsopgave zoals die voortvloeien uit de pijlers:

De provincie wil ten minste twee derde deel van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. De planlocatie ligt binnen de rode contour (binnenstedelijke woningbouw) en daarmee in het stedelijk gebied. Het plan sluit dan ook geheel aan op de beleidsopgave. De ligging van de rode contouren wordt in de volgende paragraaf verder nader toegelicht. Voorts is het plangebied gelegen nabij gebiedsontsluitingswegen. Hierdoor wordt een woongebied gerealiseerd dat optimaal gebruik kan maken van de bestaande infrastructuur.

In Woerden zijn veel mogelijkheden voor binnenstedelijke woningbouw. De provincie ondersteunt de gemeente bij het daadwerkelijk realiseren van deze binnenstedelijke mogelijkheden. De kern Woerden kan daarmee tevens een beperkte opvangtaak vervullen voor enkele omliggende kernen en voor de algemene druk die op het westelijk deel van de provincie ligt. Onderhavig plan is dan ook in overeenstemming met het provinciale beleid.

2.1.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Tegelijk met de PRS is op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht. De PRV wordt elke vier jaar opnieuw bekeken en eventueel aangepast (herijken). De huidige herijking van de PRV heeft van 31 mei 2016 t/m 11 juli 2016 ter inzage gelegen en zal naar verwachting begin 2017 vastgesteld worden.

In de PRV wordt deels uitvoering gegeven aan het beleid uit de PRS. In de PRV zijn regels opgenomen met betrekking op onder meer het landelijk gebied, stedelijk gebied, bedrijventerreinen, duurzame energie en cultuurhistorische waarden. Bestemmingsplannen worden aan deze regels getoetst waardoor het provinciale beleid doorwerkt naar het gemeentelijk niveau.

Planspecifiek

Op de grens van het aangewezen stedelijk gebied en het aangewezen landelijk gebied ligt de rode contour. Verstedelijking in het stedelijk gebied is toegestaan, verstedelijking in het landelijk gebied is enkel onder specifieke voorwaarden toegestaan. Het plangebied ligt geheel binnen de rode contour zoals opgenomen in de provinciale verordening. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de provinciale verordening.



Uitsnede PRV Stedelijk gebied (globale ligging plangebied: rode omkadering)

2.1.2.3 Bodem-, Water- en Milieuplan 2016 - 2021

Het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016 -2021 is op 7 december 2015 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht. Het Bodem-, Water- en Milieuplan is opgesteld op grond van de verplichting in de Waterwet en de Wet Milieubeheer om respectievelijk een regionaal waterplan en een provinciaal milieubeleidsplan op te stellen. Het Bodem-, Water- en Milieuplan gaat op termijn op in de omgevingsvisie. Derhalve wordt met dit plan geanticipeerd op de gedachtegoed van de nieuwe Omgevingswet.

Het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016 - 2021 is gericht op het voorkomen van problemen en vooral op het verbeteren van de Utrechtse leefkwaliteit. In de strategische agenda 2011 - 2015 richt de provincie zich op het behoud en verder verbeteren van het aantrekkelijke woon-, werk- en leefklimaat in de provincie Utrecht: een provincie met krachtige steden en dorpen en een vitaal landelijk gebied in combinatie met een sterke economische positie. Voor bodem, water en milieu betekent het centraal stellen van deze doelen:

- streven naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden.
- streven naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied.
- streven naar een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden.
- streven naar een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

Met het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 wordt bijgedragen aan het realiseren van deze ontwikkelopgaven door in een vroeg stadium kennis en inzichten in te brengen vanuit het bodem-, water- en milieudomein. Om focus aan te brengen is dit beleid uitgewerkt aan de hand van vier prioriteiten, die aansluiten bij de ontwikkelopgaven in de strategische agenda:

- Waterveiligheid en wateroverlast;
- Schoon en voldoende oppervlaktewater;
- Ondergrond;
- Leefkwaliteit stedelijk gebied.

Planspecifiek

Om de beleidsdoelen te realiseren zorgen gemeenten voor ruimtelijke bescherming van water. In de waterparagraaf van het voorliggende bestemmingsplan wordt toegelicht hoe met water wordt omgegaan in het plangebied. In de paragraaf Bodemkwaliteit wordt dat aspect nader toegelicht.

2.1.3 Gemeentelijk beleid

2.1.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009 - 2030

In 2008 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie Woerden 2022 vastgesteld. In dit document is de koers voor de brede toekomstige ontwikkeling van Woerden bepaald. Beschreven staat welke functies en programma's een plek moeten krijgen in Woerden.

In 2009 is de Ruimtelijke Structuurvisie Woerden vastgesteld. In de Ruimtelijke Structuurvisie wordt een ruimtelijke vertaling van de toekomstvisie gegeven en wordt de vraag beantwoord om hoeveel programma's het gaat, waar en op welke manier hier in de gemeente ruimte voor is. De Ruimtelijke Structuurvisie biedt daarmee een ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de gemeente Woerden voor de periode tot 2030. Voor de periode tot 2015 gebeurt dat concreter dan voor de periode daarna.

In de structuurvisie zijn vijf kernambities geformuleerd:

- Kwaliteiten Woerden verder ontwikkelen
- Ruimtelijke en cultuurhistorische identiteit als uitgangspunt
- Alle kernen ook in de toekomst leefbaar en aantrekkelijk
- Woerden goed bereikbaar
- Regionale functie verder uitbouwen

Ten aanzien van wonen wordt in de structuurvisie het volgende geconcludeerd: 'Kwantitatief is er voldoende bouwcapaciteit binnen de gemeente Woerden, kwalitatief sluit dit echter onvoldoende aan op de vraag en de behoefte van de Woerdense bevolking. Dit betekent dat de opgaven voor de Ruimtelijke Structuurvisie met name op het kwalitatieve vlak liggen. Concreet gaat het om:

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

Planspecifiek

In de structuurvisie wordt het plangebied specifiek benoemd als transformatielocatie van bedrijven naar wonen. De locatie, genoemd locatie Breeveld, is gelegen binnen de rode contour en is een aantrekkelijke locatie waar een groen, tuinstedelijk woonmilieu ontwikkeld kan worden in aanvulling op de binnenstedelijke locaties. De transformatie van bedrijvigheid op Breeveld biedt kansen voor het ontwikkelen van groene woonmilieus met een stevige groene grond. Het plan is hiermee in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.

2.1.3.2 Nota parkeernormen

In de Nota parkeernormen 2104 zijn de gemeentelijke parkeernormen van de gemeente Woerden neergelegd. De nota heeft tot doel om bij nieuwe of te wijzigen ruimtelijke plannen en projecten de hoeveelheid parkeerplaatsen te kunnen bepalen en de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Een tweede doel is de parkeernormen meer inzichtelijk te maken. De normen zijn gebaseerd op de landelijke kencijfers van het CROW. Deze cijfers geven een goede indicatie van de parkeerbehoefte van de verschillende functies.

In afwijking op de parkeerkencijfers van het CROW, wordt binnen de gemeente Woerden geen bandbreedte in de parkeernormen toegepast. De parkeernorm betreft het gemiddelde van de bandbreedte van het CROW-kencijfers per functietype en per stedelijkheidsgraad uit CROW-publicatie 317.

Planspecifiek

Voor de herontwikkeling van het Den Oudsten-terrein is het overzicht 'Den Oudsten, Woerden - Programma en parkeerbalans - 28 november 2016' opgesteld, waarin de onderstaande normen worden gehanteerd (zie ook [toelichting paragraaf 2.4.2.](#)). Deze zijn in overeenstemming met de Nota Parkeernormen zoals deze in 2014 is vastgesteld door de raad van de gemeente Woerden. In de regels van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het genoemde overzicht. Op het moment dat de woningaantallen en -typologie wijzigen, is de Nota Parkeernormen 2014 van toepassing. Op deze wijze zijn de opgenomen normen juridisch geborgd.

Type woning	Parkeernorm incl. bezoekersparkeren
Vrijstaande woning	2,2 ppl/won
Twee-onder-één-kapwoning	2,1 ppl/won
Vrije sector rijwoning (koop)	1,9 ppl/won
Vrije sector rijwoning (huur)	1,9 ppl/won
Sociale rijwoningen (koop/huur)	1,6 ppl/won
Appartementen (sociale huur)	1,4 ppl/won

2.2 Wonen

2.2.1 Kader

Woonvisie Woerden 2015 - 2020 - Woerden Woont

De gemeente Woerden heeft haar woonbeleid geactualiseerd in de woonvisie Woerden 2015-2020 'Woerden Woont'. In de woonvisie legt de gemeente haar ambitie, doelstellingen en beleid vast voor het wonen.

De gemeente erkent de kwaliteiten van het wonen in de dorpen en in de wijken en heeft hiervoor ook per kern een aparte deelvisie opgesteld waarin de wensen en mogelijkheden per kern beschreven zijn. De woonvisie Woerden en de deelvisies per kern vormen tezamen het woonbeleid voor de gemeente Woerden.

De ambitie van de woonvisie luidt:

'In Woerden moeten alle inwoners goed kunnen wonen in een door hen gewenste, betaalbare en geschikte woning in het door hen gewenste dorp of in de stad.'

In de toelichting op deze ambitie is een aantal onderdelen uitgelicht:

- Doorstroming als instrument om woningen in de bestaande voorraad beter in te zetten voor de doelgroep waar deze woning het meest geschikt, betaalbaar en gewenst voor is.
- Nieuwbouw ter aanvulling op de daadwerkelijke tekorten in de woningvoorraad.
- Kernenstrategie met voor iedereen de mogelijkheid om te wonen in het dorp of de kern waar men dat wil.

Feitelijk gaat het om 'betaalbaar', 'beschikbaar' en 'geschikt' wonen voor iedereen. In samenwerking tussen gemeente en marktpartijen wordt een goede mix aan woningen gerealiseerd, afgestemd op de vraag. De woonvisie biedt hierbij het kader. Primair is het woonbeleid gericht op het bouwen voor de eigen inwoners. Daarnaast wordt waar vraag is ook ruimte gegeven aan anderen die zich willen vestigen in Woerden, zoals uit de regio.

Nieuwbouwopgave

De nieuwbouwopgave tot 2020 is om circa 1.000 woningen netto toe te voegen. Er wordt een gevarieerd aanbod gerealiseerd. Er zijn een paar aandachtspunten: In de dorpen ligt een opgave om ook woningen te bouwen voor senioren in vrije sector huur en koop. In Harmelen en Zegveld wordt beperkt nieuwbouw (koop) gerealiseerd voor starters. In de stad Woerden is er vraag naar twee-onder-een-kapwoningen. Een gemiddelde van 25% sociaal - huur en koop - blijft van toepassing. De opgave voor sociale huur is zeer

beperkt. De opgave zit met name in compensatie (bij verkoop van huurwoningen), vervanging en vernieuwing. Daadwerkelijke realisatie van de nieuwbouwopgave is afhankelijk van de beschikbaarheid, omvang, ligging en overige kenmerken van locaties. Ook wensen en (financiële) mogelijkheden spelen een belangrijke rol.

Strategische Woningbouwplanning Gemeente Woerden 2016 t/m 2020

Op basis van deze woonvisie wordt een strategische woningbouwplanning opgesteld waarmee gestuurd wordt op woningbouwprogramma, planning en fasering. In de strategische woningbouwplanning worden de woningbouwprogramma's van de diverse locaties op basis van het toetsingskader verder uitgewerkt of bijgesteld. Tevens worden bij de strategische woningbouwplanning de overige aspecten, zoals de stedenbouwkundige en planologische mogelijkheden, meegenomen.

De Strategische Woningbouwplanning Gemeente Woerden 2016 t/m 2020 is in november 2016 vastgesteld. De planning is dat in Woerden gemiddeld 200 woningen per jaar worden gebouwd. In de Strategische woningbouwplanning is onderhavige herontwikkelingsopgave van het Den Oudstenterrein opgenomen met een programma van 180 woningen, waarvan 45 sociale woningen. De ontwikkeling van dit programma zal gefaseerd plaatsvinden.

2.2.2 Conclusie

Het voornemen voorziet in een gefaseerde ontwikkeling van een diversiteit aan woningen: vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen en appartementen. Minimaal 25% van het totale programma zijn sociale woningen. In totaal worden in het plangebied 175 woningen gerealiseerd: 115 woningen in de eerste fase en 60 woningen in de tweede fase. Het woonprogramma voor het gefaseerd ontwikkelen van woningen past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

2.3 Cultuurhistorische waarden

2.3.1 Archeologie

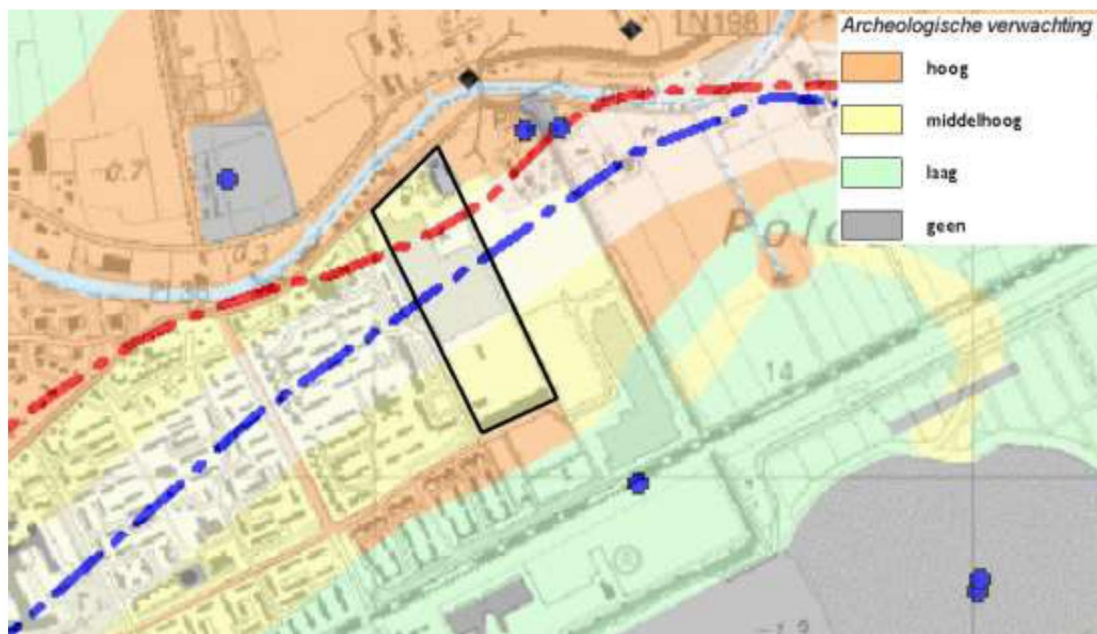
2.3.1.1 Kader

Wettelijk kader

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan.

Gemeentelijk archeologie beleid

Het archeologisch beleidsplan van de gemeente Woerden is vastgesteld in september 2007. In het beleidsplan is het archeologisch beleid van de gemeente Woerden in hoofdlijnen beschreven. Vervolgens is in december 2010 de archeologische maatregelenkaart vastgesteld als onderdeel van het beleidsplan. Op de Archeologische waardenkaart wordt aangegeven voor welke gronden archeologische waarden in de ondergrond te verwachten zijn. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart weergegeven met onderhavig plangebied (globaal) zwart omkaderd. Het plangebied heeft op de archeologische maatregelenkaart een middelhoge archeologische verwachting.



Uitsnede maatregelenkaart archeologie (globale plangebied zwarte omkadering)

2.3.1.2 Conclusie

In 2013 is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in verband met de voorgenomen woningbouw. Doel van dit onderzoek was middels een aanvullend bureauonderzoek een gespecificeerde verwachting op te stellen. Vervolgens is een verkennend booronderzoek uitgevoerd om de gespecificeerde archeologische verwachting te toetsen en vast te stellen of er relevante geo(morfo)logische eenheden en grotere vindplaatsen met een vondst- of cultuurlaag in het plangebied aanwezig zijn. Het booronderzoek had tot doel het opsporen van de Romeinse limesweg. De resultaten van deze onderzoeken zijn in februari 2014 vastgelegd door Archeologisch Adviesbureau RAAP ([bijlagen bij toelichting bijlage 1 sub a](#)). Naar aanleiding hiervan is nog een aanvullend vooronderzoek uitgevoerd in de vorm van een karterend booronderzoek (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 1 sub b](#)).

Bij het eerste onderzoek van RAAP is het gehele plangebied en het terrein direct ten oosten hiervan (bestemmingsplangebied Breeveld) onderzocht door middel van een verkennend booronderzoek, maar niet de bestaande ontsluitingsweg vanaf de Utrechtsestraatweg en een deel van de bestaande schapenweide. Naast de verkennende boringen zijn karterende boringen gezet binnen het vermoedelijke tracé van de limesweg. De limesweg is binnen het plangebied niet aangetroffen. Buiten het plangebied zijn in een aantal boringen wel aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van de limesweg. Binnen het plangebied liggen de intacte oeverafzettingen echter op een lager niveau dan daarbuiten. De verwachting voor de limesweg wordt voor het plangebied daarom bijgesteld naar 'laag'.

Voor het zuidelijke deel van het plangebied geldt op basis van het verkennende onderzoek een verwachting op het aantreffen van (nederzettingen)resten uit het Neolithicum en de Bronstijd, met name voor het gedeelte dat valt onder het bestemmingsplangebied Breeveld.

Bij het tweede onderzoek van RAAP is alleen het bestemmingsplangebied Breeveld onderzocht door middel van een karterend booronderzoek. Hierbij zijn geen aanwijzingen voor vindplaatsen uit het Neolithicum en de Bronstijd aangetroffen. Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt de archeologische verwachting voor het Neolithicum en de Bronstijd zowel voor bestemmingsplangebied Breeveld als voor plangebied Den Oudsten naar 'laag' bijgesteld.

Aangezien de locatie van de bestaande ontsluitingsweg naar de Utrechtseweg en een deel van de bestaande schapenweide niet zijn onderzocht, worden voor deze deelgebieden dubbelbestemmingen voor archeologie opgenomen. In deze deelgebieden vinden geen ontwikkelingen plaats.

Uit de uitgevoerde archeologische onderzoeken blijkt dat de locatie schapenweide een hoge verwachting kent op het aantreffen van grindsporen van de limesweg. Archeologisch Adviesbureau RAAP adviseert om

hier archeologisch onderzoek uit te voeren, zodra bodemingrepen plaats vinden dieper dan opgebrachte/geroerde grond. Dat advies wordt overgenomen, door in de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 geen oppervlaktevrijstelling op te nemen. Voor de ontsluitingsweg wordt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 gehanteerd, waarin een oppervlaktevrijstelling van 1.000 m² is opgenomen en een diepteondergrens van 1 meter beneden maaiveld.

Voor het gehele plangebied is onverkort de wettelijke meldingsplicht voor archeologische (toevals)vondsten van kracht. Indien bij uitvoering van (graaf)werkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan, is melding hiervan bij de bevoegde overheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, c.q. gemeente Woerden) op grond van art. 5.10 van de Erfgoedwet verplicht.

2.3.2 Cultuurhistorische waarden

2.3.2.1 Kader

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden.

2.3.2.2 Conclusie

In de bestaande situatie zijn er geen cultuurhistorische waarden aan de locatie toe te kennen. De industriële bebouwing is vanaf de jaren '20 opgebouwd ten behoeve van de carrosseriefabriek Den Oudsten. Er zijn geen cultuurhistorische waarden toe te kennen aan de bebouwing. In de nieuwe situatie is met betrekking tot de verkaveling van de woningbouw aansluiting gezocht op de strokenverkaveling in de naastgelegen wijk het Staatsliedenkwartier.

2.4 Mobiliteit

2.4.1 Huidige situatie

Het Den Oudsten terrein kent een eigen ontsluiting op de Utrechtsestraatweg. Enkel via deze ontsluiting is het plangebied in de huidige situatie te bereiken. Deze ontsluiting is reeds geschikt voor vracht- en autoverkeer afkomstig van het carrosseriebedrijf Den Oudsten en de recentelijke, tijdelijke bedrijfsvestigingen.

2.4.2 Toekomstige situatie

Parkeren

Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat het bewonersparkeren op eigen terrein wordt opgelost. Voor de te hanteren parkeernormen is gebruik gemaakt van de geldende Nota Parkeernormen van de gemeente Woerden. In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van het aantal benodigde parkeerplaatsen, opgesplitst naar fase van ontwikkeling.

Fase 1 plandeel zuid	Type woning	Parkeernorm incl. bezoekersparkeren	Aantal woningen	Totaal benodigde parkeerplaatsen
	Vrijstaande woning	2,2 ppl/won	-	-
	Twee-onder-één-kapwoning	2,1 ppl/won	-	-
	Vrije sector rijwoning (koop)	1,9 ppl/won	4	7,6
	Vrije sector rijwoning (huur)	1,9 ppl/won	13	24,7
	Sociale rijwoningen (koop/huur)	1,6 ppl/won	5	8
	Appartementen (sociale huur)	1,4 ppl/won	25	35
	Totaal		47	75

Fase 1 plandeel midden	Type woning	Parkeernorm incl. bezoekersparkeren	Aantal woningen	Totaal benodigde parkeerplaatsen
	Vrijstaande woning	2,2 ppl/won	-	-
	Twee-onder-één- kapwoning	2,1 ppl/won	2	4,2
	Vrije sector rijwoning (koop)	1,9 ppl/won	13	24,7
	Vrije sector rijwoning (huur)	1,9 ppl/won	10	19
	Sociale rijwoningen (koop/huur)	1,6 ppl/won	10	16
	Appartementen (sociale huur)	1,4 ppl/won	-	-
	Totaal		35	64

Fase 1 plandeel noord	Type woning	Parkeernorm incl. bezoekersparkeren	Aantal woningen	Totaal benodigde parkeerplaatsen
	Vrijstaande woning	2,2 ppl/won	-	-
	Twee-onder-één-kapwoning	2,1 ppl/won	2	4,2
	Vrije sector rijwoning (koop)	1,9 ppl/won	6	11,4
	Vrije sector rijwoning (huur)	1,9 ppl/won	25	47,5
	Sociale rijwoningen (koop/huur)	1,6 ppl/won	-	-
	Appartementen (sociale huur)	1,4 ppl/won	-	-
	Totaal		33	63

Fase 2	Type woning	Parkeernorm incl. bezoekersparkeren	Aantal woningen	Totaal benodigde parkeerplaatsen
	Vrijstaande woning	2,2 ppl/won	6	13,2
	Twee-onder-één-kapwoning	2,1 ppl/won	8	16,8
	Vrije sector rijwoning (koop)	1,9 ppl/won	28	53,2
	Vrije sector rijwoning (huur)	1,9 ppl/won	12	22,8
	Sociale rijwoningen (koop/huur)	1,6 ppl/won	6	9,6
	Appartementen (sociale huur)	1,4 ppl/won	-	-
	Totaal		60	116

In totaal worden in het plangebied 175 woningen gerealiseerd: 115 woningen in de eerste fase en 60 woningen in de tweede fase. De totale parkeerbehoefte van de gehele ontwikkeling komt uit op 318 parkeerplaatsen.

In het plangebied wordt voldaan aan het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen. Voor bewonersparkeren en bezoekersparkeren wordt onderscheid gemaakt in private parkeerhoven en openbare parkeerplaatsen. Tevens wordt een deel van de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Ontsluiting van het gebied Den Oudsten en gevolgen voor de omgeving

Het plangebied Den Oudsten is opgedeeld in een noordelijk en zuidelijk woongebied. De twee woongebieden staan in verbinding met elkaar middels fietsstraten. De ontsluiting van het Den Oudsten terrein voor autoverkeer zal plaatsvinden via een aansluiting op de Utrechtsestraatweg en een aansluiting op de Fagellaan. Enkel aan de oostzijde bevindt zich een eenrichtingsweg welke het zuidelijk plangebied verbindt met het noordelijk plangebied voor autoverkeer.

In aanvulling hierop zijn er voor het langzame verkeer twee aansluitingen op het Meester Joekespad voorzien.

Het zuidelijk plandeel zal afgewikkeld worden op de Fagellaan, welke in noordelijke richting in verbinding staat met de Utrechtsestraatweg en in zuidelijke richting in verbinding staat met de Vossenschanslaan. In totaal worden in de eerste fase 115 woningen in het plangebied gerealiseerd. Uitgaande van 6 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning betekent dit een toename van 690 motorvoertuigbewegingen per etmaal als gevolg van de ontwikkeling in de eerste fase.

Middels de eenrichtingsweg ten oosten van het plangebied beschikt het zuidelijk plangebied over een ontsluiting op de Utrechtsestraatweg via het noordelijke plandeel. Derhalve kan worden uitgegaan van een verdeelde verkeersafwikkeling bij het verlaten van het plangebied: 2/3 deel (= 460 motorvoertuigbewegingen) zal gebruik maken van de ontsluiting op de Fagellaan en 1/3 (= 230 motorvoertuigbewegingen) zal gebruik maken van de ontsluiting op de Utrechtsestraatweg.

Ten behoeve van de verkeersafwikkeling zal het verkeer afkomstig van het noordelijk plandeel (tweede fase) afgewikkeld worden op de Utrechtsestraatweg. Dit betekent dat alle 60 woningen in het noordelijk plangebied ontsloten worden op de Utrechtsestraatweg. Uitgaande van 6 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning betekent dit een toename van 360 motorvoertuigbewegingen per etmaal op de Utrechtsestraatweg. Tezamen met de verkeersafwikkeling van het zuidelijk plangebied (230 motorvoertuigbewegingen) is er een totale toename van 590 motorvoertuigbewegingen per etmaal op de Utrechtsestraatweg.

Er van uitgaande dat 3/5 deel van dit verkeer richting het westen (centrum en/of A12) rijdt en 2/5 deel richting het oosten rijdt (A12 / N198) is de toename op de Utrechtsestraatweg in westelijke richting: 354 motorvoertuigbewegingen, en in oostelijke richting 236 motorvoertuigbewegingen.

Zowel de Fagellaan, Utrechtsestraatweg en Vossenschanslaan beschikken over voldoende capaciteit de gereguleerde verkeersafwikkeling afkomstig van de woningbouw Den Oudsten op te vangen. De voornoemde wegen zijn gebiedsontsluitingswegen welke over voldoende capaciteit (ca. 1.600 – 2.000 pae/uur) beschikken om de lichte toename als gevolg van de planontwikkeling op te vangen.

Invloed van het plan op de omgeving

Het plan voorziet in 175 nieuwe woningen en heeft daardoor een verkeersaantrekkende werking. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is dit nader onderzocht ([bijlagen bij toelichting bijlage 2](#)). Bij een aantal bestaande woningen nabij het plangebied is de geluidsbelasting berekend zonder en met het plan. Dat leidt tot de volgende conclusies:

- De verkeersaantrekkende werking heeft een minimale invloed op de geluidsbelasting bij de bestaande woningen aan de Utrechtsestraatweg (toename is afgerond 0 dB).
- De toename van de geluidsbelasting is afgerond 2 dB bij de woningen aan de Fagellaan door de verkeersaantrekkende werking van het plan. Deze toename is voor het menselijk oor hoorbaar.

Mogelijke maatregelen om deze toename weg te nemen zijn:

- Andere ontsluiting van het plangebied. In plaats van de ontsluiting op de Fagellaan (het plan in westelijke richting ontsluiten), het plan in oostelijke richting op de Carrosserieweg/Steinhagenseweg ontsluiten. Het verkeer van de nieuwbouw rijdt dan deels op het terrein van de bestaande bedrijven.
- Het verlagen van de rijsnelheid op de Fagellaan naar 30 km/uur.
- Toepassen van een geluidreducerend wegdektype (bijvoorbeeld dunne deklaag A).
- Daar waar de Fagellaan niet fysiek gewijzigd wordt, heeft de gemeente geen wettelijke verplichting om de toename van 2 dB weg te nemen en zijn bovengenoemde maatregelen ook niet verplicht. Het verminderen van het geluid in de woningen (binnenwaarde) door het nemen van maatregelen aan de gevel is ook geen wettelijke verplichting. De geluidsbelasting bij de woningen aan de Fagellaan is inclusief het extra verkeer maximaal 51 dB na aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder. Deze weg maakt reeds onderdeel uit van de ontsluiting van de bestaande wijk, waarbij een hoge(re) geluidsbelasting niet kan worden vermeden. Een waarde van 51 dB is volgens de gemeente voor dit type weg acceptabel.

- Daar waar de ontsluiting van het plan op de Fagellaan wordt gerealiseerd, zal de Fagellaan fysiek gewijzigd worden. Deze wijziging vindt op een beperkt wegvak plaats (kruisvlak), waarbij binnen de werkgrenzen toetsing aan 'reconstructie in het kader van de Wet geluidhinder' nodig is. In de toekomstige situatie 2030 inclusief het extra verkeer, is de geluidsbelasting op enkele rekenpunten bij het appartementencomplex Van Slingelandtlanen maximaal 48 dB na aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wet geluidhinder. Deze waarde is gelijk aan de voorkeurswaarde (48 dB) uit de Wet geluidhinder. Daarom kan hier niet sprake zijn van een 'reconstructie' in het kader van de Wet geluidhinder.

2.4.3 Conclusie

Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast leiden de verkeersbewegingen als gevolg van het plan niet tot verkeersproblemen op de omliggende ontsluitingswegen of een onaanvaardbare geluidsbelasting op de omliggende woningen. Het plan voldoet daarmee aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

2.5 Milieu

2.5.1 Algemeen

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.).

2.5.2 Geluid

2.5.2.1 Kader

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - medisch centra;
 - poliklinieken;
 - medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

De gemeente Woerden heeft geen vastgesteld geluidbeleid. Voor de vaststelling van hogere waarden heeft de gemeente wel een (ambtelijke) beleidsregel. In deze regel zijn voorwaarden opgenomen betreffende een geluidluwe gevel en -buitenruimte, indeling van de woningen en cumulatie van verschillende bronnen. De gemeente verleent voor binnenstedelijke situaties geen hogere waarden dan de voorkeurswaarde plus 10 dB.

2.5.2.2 Conclusie

De voorziene woningen op het Den Oudsten terrein zijn geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder en liggen binnen de geluidszone van de volgende vier wegen; Utrechtsestraatweg, Steinhagenseweg, Carrosserieweg en de Fagellaan. Ook ligt het terrein binnen de zone van een spoortraject (Gouda-Woerden-Utrecht/Breukelen). Derhalve is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door DGMR ([bijlagen bij toelichting bijlage 2](#)).

Wegverkeer

Utrechtsestraatweg

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de twee nieuwe woningen aan de Utrechtsestraatweg 55 en 54 dB bedraagt, na aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder. Hiermee wordt bij beide woningen niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar wel aan de maximaal toegestane waarde van 63 dB.

Bij de overige nieuwe woningen in het plangebied voldoet de geluidbelasting vanwege de Utrechtsestraatweg aan de voorkeurswaarde.

Steinhagenseweg

De voorkeurswaarde wordt niet overschreden in het plangebied. De maximale geluidbelasting is 41 dB, na aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wet geluidhinder. Dit is ruim onder de voorkeurswaarde.

Fagellaan

Ook de geluidbelasting vanwege de Fagellaan overschrijdt de voorkeurswaarde niet in het plangebied. De maximale geluidbelasting is 45 dB na aftrek.

Wegen binnen plangebied

Ervan uitgaande dat voor de nieuwe wegen binnen het plangebied een snelheidsregime van 30 km/uur gaat gelden, zijn deze wegen niet zoneplichtig en hoeven deze niet aan de waarden van de Wet geluidhinder getoetst te worden. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' zijn de berekende waarden bij de woningen vergeleken met de voorkeurswaarde van 48 dB, na aftrek conform artikel 110g Wgh. Daarbij is uitgegaan van het wegdek 'klinkers in keperverband' voor de nieuwe wegen. Als de wegen worden geasfalteerd, is de geluidbelasting 2 tot 3 dB lager ten opzichte van de berekende waarden die hieronder vermeld zijn.

Bij de bestaande woningen Utrechtsestraatweg 112b en 114 wordt een ontsluitingsweg voor het noordelijk deel van de herontwikkeling aangelegd. De geluidbelasting van deze nieuwe weg is maximaal 48 dB, zonder aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder bij deze bestaande woningen. Daarmee wordt de voorkeurswaarde niet overschreden.

Ter plaatse van de Fagellaan wordt het zuidelijk deel van het voorliggende plangebied ontsloten, nabij de appartementencomplexen aan de Van Slingelandtlanen. De geluidbelasting van deze nieuwe ontsluitingsweg voldoet ook aan de voorkeurswaarde.

Ten aanzien van de nieuwe woningen is de geluidbelasting in het noordelijk deel van het plangebied, ten gevolge van de nieuw aan te leggen wegen, maximaal 54 dB zonder aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder. Voor het zuidelijk deel bedraagt de geluidbelasting maximaal 52 dB zonder aftrek. Als de aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder wordt toegepast, voldoet het geluid van de nieuw aan te leggen wegen bij de nieuwe woningen in het zuidelijke deel aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Bij een beperkt aantal woningen in het noordelijke deel wordt deze voorkeurswaarde met 1 dB overschreden.

Railverkeer

De geluidbelasting vanwege de spoorlijn is maximaal 56 dB. Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 55 dB overschreden, maar de maximaal toegestane waarde van 68 dB niet. De overschrijding van de voorkeurswaarde vindt alleen plaats op de derde bouwlaag van de zuid- en zuidoostgevel van het appartementencomplex en op de kopgevel van een bouwblok voor rijwoningen. In de onderstaande figuur zijn de betreffende gevels, waar sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde, met een rode lijn aangegeven.



Geluidbelastingen spoorlijn (rode lijn = overschrijding voorkeurswaarde (bron: Akoestisch rapport DGM, d.d. 2 juli 2018))

Geluidmaatregelen wegverkeer en spoorlijn

Als in een nieuwe situatie sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde moet onderzocht worden of bron- of overdrachtsmaatregelen getroffen kunnen worden om de geluidsbelasting te verlagen.

Utrechtsestraatweg

Aangezien de Utrechtsestraatweg een doorstromingsfunctie heeft (busroute) is het verlagen van de rijsnelheid niet gewenst. Het toepassen van een geluidreducerend wegdek zal de geluidsbelasting bij deze woningen maximaal 3 dB verlagen. Aan de voorkeursgrenswaarde wordt dan nog niet voldaan.

Door het plaatsen van een scherm van minimaal 60 meter lang en 5 meter hoog wordt de geluidbelasting vermindert tot 48 dB op beide bouwlagen. De toekomstige inritten van de twee woningen zijn dan echter wel geblokkeerd.

Geluidsmaatregelen voor de Utrechtsestraatweg stuiten dan ook op bezwaren van stedenbouwkundige en verkeerskundige aard. Daarbij is de zuidgevel van de woningen geluidluw (minder dan 48 dB na aftrek), waar ook de tuin ligt.

Spoorlijn

De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden bij een aantal appartementen en 1 woning. Door het toepassen van raildempers voor alle sporen over een lengte van minimaal 800 meter zal de geluidsbelasting 3 dB worden vermindert bij de nieuwe woningen/appartementen. Aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB kan dan worden voldaan.

Het verlengen van het bestaande geluidsscherm in noordoostelijke richting met minimaal 75 meter lang en 1 meter bovenkant spoorstaaf (+BS) hoog, kan ook het geluid verminderen tot 55 dB.

Geluidmaatregelen stuiten op bezwaren van financiële aard. Met de gemeente is overeengekomen dat hogere grenswaarden worden gewaarborgd door voldoende isolerende werking van de gevel. De woning heeft (ook zonder een geluidsscherm) een geluidluwe westzijde, waar ook de tuin gesitueerd is. Door de indeling van het appartementencomplex heeft ook ieder appartement een geluidluwe zijde.

Hogere grenswaarden

Omdat de geluidsbelasting door het wegverkeer en de spoorlijn hoger is dan de voorkeurswaarde zijn voor de nieuwbouw hogere grenswaarden nodig:

- Wegverkeer (geluidsbelasting hoger dan 48 dB): voor de bouw van twee vrijstaande woningen aan de Utrechtsestraatweg is een hogere grenswaarde nodig vanwege wegverkeer op de Utrechtsestraatweg.
- Spoor (geluidsbelasting hoger dan 55 dB): voor 14 appartementen en 1 woning is een hogere grenswaarde nodig om de bouw ervan mogelijk te maken.

In de onderstaande tabel zijn de vast te stellen waarden opgenomen en in de figuur is de ligging van de betreffende woningen weergegeven (zonder het treffen van maatregelen). Aan de voorwaarden uit de (concept)beleidsregels van de gemeente Woerden wordt voldaan:

- bij de woningen is een geluidluwe zijde en -buitenruimte aanwezig;
- de vast te stellen geluidsbelastingen zijn lager dan de voorkeurswaarde plus 10 dB voor de bepaalde geluidssoort.

In onderstaande tabel zijn de hogere grenswaarden van de betreffende woningen weergegeven (zonder te treffen maatregelen):

Object	Aantal	Geluidsbelasting [dB]	Geluidsbron	Aftrek art. 110g
Woning 1	1	55	Utrechtsestraatweg	5
Woning 2	1	54	Utrechtsestraatweg	5
Appartementen	14	56	Spoor	-
Rijwoning	1	56	Spoor	-



Ligging woningen hogere waarde; links t.g.v. Utrechtsestraatweg, rechts t.g.v. het spoor (bron: Akoestisch rapport DGMR, d.d. 2 juli 2018)

Tegelijkertijd met de besluitvorming van het bestemmingsplan worden de hogere grenswaarden vastgesteld. Voor de woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient voor de aanvraag van de omgevingsvergunning een akoestisch onderzoek naar de karakteristieke geluidwering te worden uitgevoerd. Het binnenniveau in de geluidsgevoelige verblijfsgebieden binnen iedere woning mag vanwege het wegverkeer, de spoorweg en de bedrijven, te samen niet hoger zijn dan 33 dB Lden. Daarbij wordt uitgegaan van de ongewogen gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels.

Cumulatie

Cumulatie van het geluid vanwege wegverkeer en het spoor vindt volgens de rekenregels uit bijlage 1 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 niet plaats.

2.5.3 Luchtkwaliteit

2.5.3.1 Kader

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM₁₀ niet wordt overschreden, er in de praktijk tevens geen overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet

overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

2.5.3.2 Conclusie

De ontwikkeling van het Den Oudsten-terrein zal een beperkt effect hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse. Met de voorgenomen ontwikkeling worden 175 woningen gerealiseerd. In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 met twee ontsluitingswegen) bij voorbaat aangemerkt als niet in betekende mate.

De toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze ontwikkeling is kleiner dan bij een woonwijk tot 1.500 woningen. Hierdoor draagt het project 'Niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Hieruit kan worden opgemaakt dat de ontwikkeling geen bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en past binnen de kaders van de Wet luchtkwaliteit.

In [toelichting paragraaf 2.4.2](#) is aangegeven dat de toename van de verkeersactiviteiten als gevolg van de ontwikkeling per etmaal 1.050 motorvoertuigbewegingen betreft (690 als gevolg van het zuidelijk plandeel, 390 als gevolg van het noordelijk plandeel). In de NIBM-tool moet worden uitgegaan van de toename van het totale aantal extra motorvoertuigbewegingen per etmaal, uitgaande van het "weekdaggemiddelde". Het verkregen cijfer is opgenomen in de NIBM-tool (versie 14-07-2016):

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

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1050
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,90
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,17
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de NIBM-tool blijkt dat de verkeer aantrekkende werking van de activiteiten niet in betekende mate is.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Onderstaande uitsnede afkomstig van het geoloket laat zien dat de achtergrondwaarde in het plangebied in 2015 ligt op 14 - 15 µg/m³. In 2025 zal deze waarde nog gunstiger worden met circa 12 µg/m³.



Uitsnede geoloket Utrecht PM_{2,5} (2015) Plangebied (globaal): zwarte omkadering

Ook de achtergrondwaarde fijnstof PM₁₀ in 2015 in het plangebied blijft met 20 - 22 µg/m³ ruim onder de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³. Onderstaande afbeelding geeft de luchtkwaliteit (PM₁₀) in 2015 weer.

De WHO en de GGD hanteren andere advieswaarden voor fijn stof (PM₁₀) dan de wettelijke grenswaarde, namelijk 20 µg/m³. Vanwege de geringe overschrijding van deze waarde en de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie in de toekomst verder afneemt, zullen de advieswaarden van de WHO en de GGD in de toekomstige jaren naar verwachting wel gehaald worden. Daarmee is er sprake van acceptabele concentraties en een goed woon- en leefklimaat.



Uitsnede geoloket Utrecht PM₁₀ (2015) Plangebied (globaal): zwarte omkadering

De achtergrondwaarde NO₂ in 2015 in het plangebied blijft met 18-22 µg/m³ ruim onder de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³. Onderstaande uitsnede van het geoloket geeft de luchtkwaliteit (NO₂) in 2015 weer. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze wettelijke grenswaarden niet vaak voorkomen.



Uitsnede geoloket Utrecht NO₂ (2015) Plangebied (globaal); zwarte omkadering

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en dat wordt voldaan aan de wettelijke eisen ten aanzien van luchtkwaliteitsconcentraties. Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor het plan.

2.5.4 Externe Veiligheid

2.5.4.1 Kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en

vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

2.5.4.2 Conclusie

Om te beoordelen of het plaatsgebonden risico binnen het plangebied overschreden wordt, is de risicokaart geraadpleegd. De risicokaart toont aan dat er geen plaatsgebonden risicocontouren over het plangebied lopen als gevolg van Bevi-inrichtingen (de dichtstbijzijnde inrichting ligt op 300 meter ten westen van het plangebied), dan wel transportroutes gevaarlijke stoffen over de weg of buisleidingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen per spoor

De spoorlijn Utrecht - Rotterdam ligt op ca. 180 meter afstand van het plangebied. De spoorlijn met trajectnummer 30BF.2 beschikt over een plasbrandaandachtsgebied met een zone van 30 meter waarin rekening gehouden dient te worden met de gevolgen van een eventuele plasbrand bij het realiseren van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het plaatsgebonden risico (PR-plafond) betreft 1 meter. Tevens is sprake van groepsrisico met een tweetal GR-plafonds. De GR-plafonds begrenzen het vervoersaandeel in het groepsrisico. De GR-plafonds worden uitgedrukt in een afstand vanaf het wegvak of baanvak waar het plaatsgebonden risico niet hoger mag zijn dan de waarden 10-7 en 10-8 per jaar. De bijbehorende afstanden betreffen respectievelijk 15 meter en 142 meter.

Het plangebied ligt buiten deze zones en bevindt zich hiermee niet binnen het invloedsgebied van een transportas voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor.

Elektromagnetische straling

Eventuele hoogspanningslijnen zijn op voldoende afstand gelegen om geen negatieve invloed te hebben op het plangebied. In de omgeving van het plangebied zijn geen zendmasten aanwezig die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.



Uitsnede www.antenneregister.nl

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het plan.

2.5.5 Bodemkwaliteit

2.5.5.1 Kader

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

2.5.5.2 Conclusie

In het verleden is het Den Oudsten terrein verontreinigd geraakt als gevolg van de gevoerde bedrijfsprocessen. Derhalve zijn in de loop der jaren diverse onderzoeken uitgevoerd om de bodemkwaliteit van de locatie vast te stellen. In [bijlagen bij toelichting bijlage 3 sub a](#) is een overzicht opgenomen van alle onderzoeken die sinds 1990 zijn uitgevoerd en de beschikkingen die in dit verband genomen zijn. Samenvattend levert dat het volgende beeld op. De in deze tekst gebruikte rapport nummers verwijzen naar het hiervoor genoemde overzicht.

Verdachte deellocales

In de periode 2006 t/m 2014 zijn door Aveco de Bondt diverse nadere bodemonderzoeken [rapporten nrs. 22, 23, 25 en 26] uitgevoerd ter bepaling van de aanwezigheid van verontreinigingen op niet eerder onderzochte terreindelen en ter bepaling van de mate en omvang van een verontreiniging met VOCl (inclusief een beperkte spot met minerale olie en vluchtige aromaten) in grond en grondwater. In 2015 is door de provincie een beschikking Ernst en Spoed en instemming saneringsplan afgegeven [27]. In de periode 2015 tot 2017 zijn nog aanvullende onderzoeken uitgevoerd om omvang en vracht van de verontreiniging met VOCl nader te bepalen [28, 29, 30] en is een nadere uitwerking van het saneringsplan

in de vorm van een uitvoeringsplan [33] opgesteld door Mourik, waarmee is ingestemd door het bevoegd gezag op 27 september 2017 [34].

De start van de sanering van de verontreiniging met VOCI (en minerale olie en vluchtige aromaten) in grond en grondwater wordt uiterlijk 18 maart 2018 gestart. Na afronding van de grondsanering wordt door het bevoegd gezag op basis van een tussenevaluatie van de uitgevoerde grondsanering beoordeeld of de gesaneerde terreindelen voldoen aan saneringsdoelstelling (klasse wonen voor de laag van 0 -1 m-mv en tussenwaarde voor de laag van 1 – 2 m-mv.)

Overige (in principe onverdachte) terreindelen

In het rapport Saneringsonderzoek en -plan op hoofdlijnen [26] waarop de Beschikking Ernst, spoed en saneringsplan [27] is afgegeven, is bij het vooronderzoek geconcludeerd op basis van de beschikbare voorgaande onderzoeken uit de periode 1990 – 2002 [rapporten 1 t/m 18] dat buiten de verdachte deellocaties, de zogenaamde overige deellocaties geen noemenswaardige verontreinigingen zijn aangetoond.

Aangezien deze onderzoeken ruimschoots ouder zijn dan 5 jaar, kunnen deze niet als actueel worden beschouwd voor de huidige bodemkwaliteit (anno 2017). Hierbij wordt opgemerkt dat het niet de verwachting is dat er ten aanzien van immobiele verontreinigingen significante veranderingen zijn opgetreden ten opzichte van de situatie in 2006.

Op een deel van het plangebied zijn respectievelijk in 2013 en 2017 nog verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze rapporten zijn als bijlage toegevoegd (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 3](#), waarin ook nog enkele andere onderzoeken zijn opgenomen). Dit betreft een verkennend bodemonderzoek op een parkeerterrein aan de noordoostzijde van plangebied [24] en een verkennend bodemonderzoek in 2017 [31] ter plaatse van het zuid/zuidwestelijk gelegen terreindeel (voormalige hal P1 t/m P3). Op beide onderzochte terreindelen zijn geen noemenswaardige verontreinigingen aangetoond. Wel is mogelijk nog een aanvullend onderzoek naar asbest in de bodem conform de NEN5707 noodzakelijk op het de rapportage nr. 24, in verband met de in 2013 waargenomen bijmenging met puin in de bodem.

Conclusie en aanbevelingen

Om de actuele kwaliteit van de bodem ter plaatse van de overige niet recent onderzochte (laatste 5 jaar) terreindelen te onderzoeken, dient na afloop van de sloop van huidige opstallen en na uitvoering van de eerder genoemde fase van de grondsanering een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740/NEN5707 te worden uitgevoerd ten behoeve van het bepalen van algemene bodemkwaliteit met het oog op de te verkrijgen Omgevingsvergunning voor het aspect Bouwen.

2.5.6 Milieuzonering

2.5.6.1 Kader

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

2.5.6.2 Conclusie

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden uit de publicatie opgenomen voor de relevante functies uit het plan, uitgaande van 'gemengd gebied'.

Omschrijving	SBI-2008	Milieucategorie	Richtafstand gemengd gebied
Constructiewerkplaatsen (gesloten gebouw)	251, 331	3.2	50 m
Sociale werkvoorziening	32991	2	10 m
Tennisbanen (met verlichting)	931	3.1	30 m

Richtafstanden VNG-publicatie

Hieronder wordt hier nader op ingegaan op 'constructiewerkplaatsen' (BPA op bedrijventerrein Breeveld, ten oosten van het plangebied), onder het kopje 'Bedrijven'.

Voor de 'sociale werkvoorziening' (ten zuidoosten van het plangebied) geldt een richtafstand van 10 meter, waardoor geen nader onderzoek naar de milieubelasting hoeft te worden uitgevoerd.

Voor de 'tennisbanen' (ten zuiden van het plangebied) is de afstand tussen de bouwvlakken en het gebied kleiner dan de richtafstand. Hieronder wordt hier nader op ingegaan, onder het kopje 'Sport'.

Bedrijven

Op basis van het thans geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Breeveld (2015) zijn op het aangrenzende perceel bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.2 van de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Om de ontwikkeling van het Den Oudsten-terrein tot woningbouw mogelijk te kunnen maken en een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners te waarborgen is het noodzakelijk de bedrijfscategorie van de gronden met een bedrijfsbestemming die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Breeveld aan te passen. Hierin voorziet de partiële herziening Bestemmingsplan Bedrijventerrein Breeveld, op grond waarvan bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten. Tevens zijn bedrijfsactiviteiten mogelijk uit categorie 3.2 indien deze qua milieunormen gelijkwaardig zijn aan bedrijven uit categorie 3.1. In dat geval mag rekening worden gehouden met een richtafstand van 30 meter voor gemengd gebied.

In het kader van de partiële herziening Bestemmingsplan Bedrijventerrein Breeveld is door LBP|Sight een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (Rapport R075038an.00004.dv d.d. 8 juni 2018). Hierbij is voor wat betreft BPA uitgegaan van twee fases:

- Fase 1 - Dit betreft de huidige bestaande situatie, met een bedrijfshal op het noordoostelijke gedeelte van het perceel van BPA en een parkeerterrein aan de westzijde van het gebouw.
- Fase 2 - In de tweede fase wordt het gebouw richting de westzijde uitgebreid. De parkeervoorzieningen worden verplaatst naar het zuidelijke gedeelte van de locatie.

Uit de rekenresultaten blijkt dat in beide fases en op 30 m van de inrichtingsgrens, voldaan wordt aan de gestelde grenswaarden van 50 dB(A) etmaalwaarde voor het tijdgemiddelde geluidniveau en 70 dB(A) etmaalwaarde voor de maximale geluidniveaus. De bestaande woningen liggen in beide fases op een grotere afstand dan 30 m en daarmee is de geluidbelasting bij deze woningen lager dan de berekende geluidbelasting op 30 m. Hiermee is aangetoond dat, hoewel BPA volgens de VNG-brochure een categorie 3.2-bedrijf is, het bedrijf aantoonbaar voldoet aan de (geluid-)eisen zoals die gelden voor een categorie 3.1-

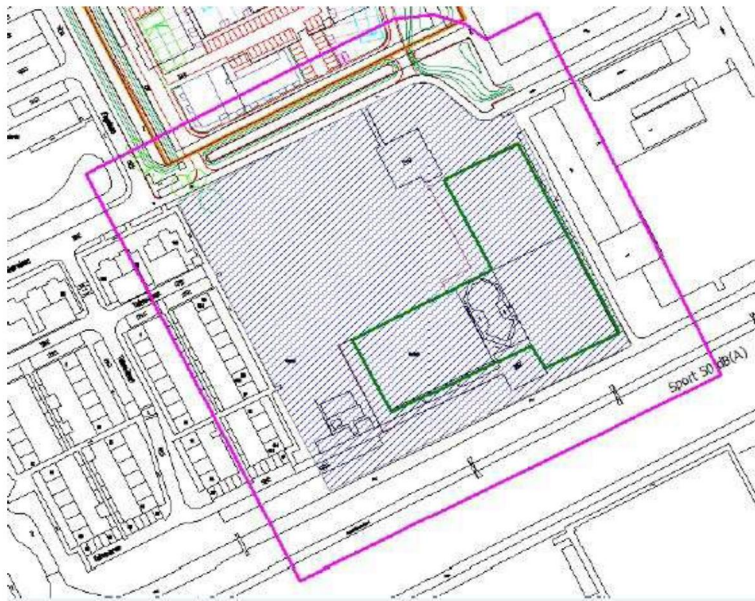
bedrijf, waardoor rekening mag worden gehouden met een richtafstand van 30 meter voor gemengd gebied.

Tevens blijkt uit het onderzoek dat sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. De berekende maximale geluidniveaus op 30 m van de inrichting zijn, ook in fase 2, lager dan 70 dB(A) etmaalwaarde. Hier zijn ook de geluidpieken vanwege het laden en lossen meegenomen in de dagperiode. Bepalend zijn de activiteiten van de vrachtwagens en de heftruck met respectievelijk 68 en 66 dB(A) in de dagperiode. In de avond en nachtperiode zijn met 58 dB(A) de geluidpieken afkomstig van het dichtslaan van portieren bepalend. Geconcludeerd kan worden dat een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is op het Den Oudsten-terrein.

Uit het akoestisch onderzoek dat onderdeel uitmaakt van de vast te stellen partiële herziening Bestemmingsplan Bedrijventerrein Breeveld blijkt genoegzaam dat de representatieve bedrijfsactiviteiten overeenkomen met een milieubedrijfs categorie 3.1. Ook op basis van de bijbehorende planregels is geborgd dat er geen zwaardere bedrijfsactiviteiten mogen worden uitgevoerd dan vergelijkbaar met een categorie 3.1 bedrijf. Aangezien de woningen op ten minste 30 meter van het bedrijventerrein Breeveld worden gerealiseerd wordt aan de richtafstanden voor een gemengd gebied voldaan geldend voor een categorie 3.1 bedrijf, en zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Volledigheidshalve wordt naar dat bestemmingsplan verwezen.

Sport

Door DGMR is onderzoek uitgevoerd in het kader van bedrijven en milieuzonering (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 2](#)). Voor het sportterrein direct ten zuiden van het plangebied is, op basis van de richtafstand, de indicatieve geluidcontour van 50 dB(A) in de onderstaande afbeelding weergegeven. Deze contour ligt op een afstand van 30 meter vanaf de grens van de bestemming 'Sport' uit het geldende bestemmingsplan Staatsliedenkwartier (2010). Het appartementencomplex en een enkele woning zijn binnen deze indicatieve geluidcontour gesitueerd.



Indicatieve geluidscontouren 'bedrijf', met de huidige tennisbanen groen omkaderd (bron: Akoestisch onderzoek DGMR, d.d. 02-07-2018)

De ligging van de tennisbanen is in de voorgaande figuur weergegeven door middel van het groene vlak. De richtafstand van 30 meter vanaf deze banen ligt ver van de nieuwbouw af.

Geadviseerd wordt om bij een toekomstige, verdere uitbreiding van het tenniscomplex rekening te houden met de ligging van de nieuwbouwwoningen en vanaf deze bebouwing de richtafstand van 30 meter te hanteren (zie onderstaande figuur). Dit levert geen beperking op voor het tenniscomplex: het aantal tennisbanen kan in de toekomst uitgebreid worden.



Richtafstand vanaf bestaand tenniscomplex en nieuwbouw (bron: Akoestisch onderzoek DGMR, d.d. 02-07-2018)

2.6 Water

2.6.1 Huidige situatie

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische

implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden staat de komende jaren voor een aantal vraagstukken voor het regionale waterbeheer. Het gaat dan om het voorkomen van wateroverlast, het integraal afwegen van alle functies en belangen bij het waterbeheer en het realiseren van schoon water. Deze opgaven worden voor diverse gebieden uitgewerkt in een watergebiedsplan.

Waterbeheerplan

Voor de planperiode 2016-2021 is het Waterbeheerplan (WBP) van De Stichtse Rijnlanden van toepassing. In dit plan geeft De Stichtse Rijnlanden aan wat haar ambities voor deze planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De vier hoofdthema's zijn:

- waterveiligheid;
- voldoende water;
- gezond water;
- gezuiverd afvalwater;
- genieten van water.

Waterveiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Zo moet het deelprogramma Veiligheid leiden tot een verbetering van de veiligheid tegen overstromingen tot een maatschappelijk aanvaardbaar risiconiveau. Dit beleid is gebaseerd op 3 pijlers:

1. Preventie
2. Duurzame ruimtelijke planning en inrichting
3. Crisisbeheersing op orde.

In het kader van de ruimtelijke ordening is met name de tweede pijler van belang: om overstromingsrisico's mee te wegen bij de locatiekeuze en de inrichting. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bieden hierbij kansen voor veiligheidsmaatregelen.

2.6.2 Conclusie

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

Op 14 maart 2017 is een digitale watertoets ingediend. Op maandag 10 april is een reactie ontvangen van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (dhr. E. van der Werf). De reactie kan worden beschouwd als onderdeel van het informeel overleg. In het kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg zal het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden een formeel wateradvies geven.

Het plangebied is in de huidige situatie vrijwel volledig verhard. De totale oppervlakte van het plangebied is circa 6 hectare. De locatie is voor ongeveer de helft bebouwd met bedrijfspanden. Het overige gedeelte is grotendeels verhard met asfalt (ca. 4.400 m²) en stelconplaten. Er worden ten behoeve van de ontwikkeling geen sloten binnen het plangebied gedempt. Teneinde ruimtelijke kwaliteit te waarborgen zullen diverse groene inrichtingen in het plangebied worden gerealiseerd. Over de gehele lengte van het plangebied aan de noordoostzijde zal bijvoorbeeld een groenstrook worden opgenomen. Vanwege de groene inrichting in het plangebied zal de totale oppervlakte aan verharding in de toekomstige situatie minder zijn dan in de oude situatie. Ten opzichte van de situatie in het verleden is er dus sprake van een verbetering.

De verhardingsbalans voor het plangebied ziet er als volgt uit:

Bestaande situatie	
Bestaand verhard oppervlak	51.695 m ²
Nieuwe situatie	
Bebouwing	10.564 m ²
Bestrating	17.110 m ²
Tuinen (wv. 60% verhard)	10.774 m ²
<i>Totaal verhard nieuwe situatie</i>	<i>38.448 m²</i>
Balans	-13.247 m² (38.448m² - 51.695 m²)

Uit deze verhardingsbalans blijkt dat voor het Den Oudstenterrein geen watercompensatie benodigd is.

Watercompensatie Bedrijventerrein Breeveld (BPA)

In het plangebied wordt aan de noordoostzijde voorzien in een groenzone. Deze zone omvat ook waterberging die bijdraagt aan de benodigde watercompensatie van het naastgelegen bedrijf BPA. Korthedshalve wordt verwezen naar de toelichting van het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Breeveld (2015), waarin in paragraaf 4.8.2 Waterhuishouding uiteengezet wordt dat sprake is van een watercompensatieopgave van 4.078 m² als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied Bedrijventerrein Breeveld. Dit wordt deels binnen dat plangebied opgelost in de vorm van het verlengen en verbreden van watergangen. De rest zal worden gerealiseerd in de vorm van plas/drasgebied, waarvan in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Breeveld is aangegeven dat een omvang van circa 1.570 m² nodig is. Dit wordt gerealiseerd in het voorliggende bestemmingsplan, in de groene overgangszone tussen het bedrijventerrein en de woningbouwontwikkeling Den Oudsten. De betreffende plas/draszone heeft een omvang van 3.410 m², wat dus voldoende compensatie is voor bestemmingsplan Bedrijventerrein Breeveld (BPA).

Plas/drasgebied

Het plas/drasgebied is kansrijk om water vast te houden tijdens neerslagsituaties, waarmee het gebied benedenstrooms wordt ontlast. Dit zou kunnen door de afvoer vanuit het gebied te 'knijpen'. Hierdoor kan een relatief grotere peilstijging tijdens neerslaggebeurtenissen worden gecreëerd ten opzichte van de rest van het peilgebied en kan de plas/draszone optimaal worden benut. Een manier om de afvoer te knijpen is met een schot in de watergang met een gat onder water. De bovenkant van het schot kan als overlaat fungeren waardoor wordt voorkomen dat het water te ver stijgt. De bovenkant van het schot zou dan op een niveau van 1,25 m -NAP komen.

Overige maatregelen

Naast het zoveel mogelijk vasthouden van water in het gebied in de watergangen en de plas-/draszone geldt dit tevens voor het gebruik van waterpasserende verharding zoals graskeien en betonstenen bij de parkeerkoffers.

Het hemelwater zal worden afgevoerd op het oppervlaktewater. Het afvalwater zal via de vuilwaterafvoer worden afgevoerd. Bij bouwactiviteiten zal geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare bouwmaterialen.

2.7 Ecologie

2.7.1 Kader

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

De Wet Natuurbescherming richt zich op de bescherming van gebieden. In de wet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is het Natuur Netwerk Nederland (NNN), voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. Het NNN is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

2.7.2 Conclusie

Quickscan Flora en fauna

In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen is voor het plangebied een quickscan flora en fauna uitgevoerd ([bijlagen bij toelichting bijlage 4 sub a](#)). Hieruit kan geconstateerd worden dat het plangebied van belang is voor met name de gewone dwergvleermuis en de ransuil. Onderstaande wordt in dit onderzoek geconcludeerd:

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) / Nationaal Natuur Netwerk (NNN). Het dichtstbijzijnde EHS/NNN-gebied, ligt op circa 400 m ten zuiden van het plangebied, rondom de natuurplas Breeveld aan de zuidkant van de spoorlijn Woerden – Utrecht. Door het uitvoeren van de werkzaamheden gaat geen oppervlakte aan EHS/NNN verloren. Door de lokale aard van de ingreep en doordat het plangebied van de EHS/NNN wordt gescheiden door de spoorlijn, de Steinhagenseweg en bestaande bebouwing van het bedrijventerrein, kunnen negatieve effecten op de EHS/NNN worden uitgesloten.

De dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden zijn Nieuwkoopse Plassen en De Haeck op ongeveer 7 kilometer afstand, het gebied Broekvelden, Vettenbroek en Polder Stein op ongeveer 10 kilometer en het gebied Oostelijke Vechtplassen op ongeveer 11 kilometer afstand van het plangebied. De sloop van de diverse gebouwen en de nieuwbouw van woningen op deze locatie zal gezien de afstand en de tussenliggende elementen geen effecten hebben op de beschermde gebieden. Negatieve effecten op gebieden aangewezen als Natura2000 gebied kunnen worden uitgesloten.

Roofvogels, huismus en gierzwaluw

Van roofvogels, de gierzwaluw en de huismus zijn geen nestplaatsen of belangrijke onderdelen van het leefgebied geconstateerd. Er zijn ten aanzien van de jaar rond beschermde roofvogels geen (procedurele) consequenties of belemmeringen vanuit de natuurwetgeving voor het realiseren van de plannen.

Rugstreeppad

Er is een populatie rugstreeppadden op enkele honderden meters ten zuidoosten van het plangebied aanwezig. Bij braaklegging wordt het plangebied geschikt voor deze soort. Om kolonisatie door, en daarmee effecten op deze soort te voorkomen zijn maatregelen nodig. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar de periode mei tot september.

Vleermuizen

Van de gewone dwergvleermuis zijn een kraamverblijfplaats, een winterverblijfplaats, 3 zomerverblijfplaatsen en 5 paarverblijfplaatsen aanwezig; waarvan 1 paarplaats uit 3 deellocaties bestaat. Drie andere paarverblijfplaatsen bevinden zich buiten het plangebied. Er zijn geen belangrijke vliegroutes geconstateerd. Wel hebben de groenelementen een directe relatie met de aanwezige verblijfplaatsen. Voor de aantasting van de verblijfplaatsen en leefgebiedruimtes van de gewone dwergvleermuis is een ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd en verleend (zie hieronder onder het kopje 'Ontheffing') en er dienen mitigerende maatregelen genomen te worden.

Ransuil

Gezien de grove dennen en de open terreinen in en nabij het terrein vormt het plangebied een zeer geschikt biotoop voor ransuil. Er is geen nest waargenomen op het terrein. Echter kunnen, gezien de geschiktheid van het biotoop en de waarnemingen, ransuilnesten op het terrein niet worden uitgesloten. Er is nader onderzoek uitgevoerd (zie hieronder).

Voor de aantasting van deze verblijfplaatsen en leefgebiedruimtes is een ontheffing van de Flora- en faunawet verleend en er dienen mitigerende maatregelen genomen te worden.

Inrichting groenzone ten behoeve van Ransuil

In samenwerking met het naastgelegen bedrijf Blueprint Automation is naar een oplossing gezocht voor de invulling van nieuw foerageergebied van de Ransuil die ook een bijdrage kan leveren aan de wateropvang opgave. Door Laneco Landschaps & ecologisch advies is een memo opgesteld waarin wordt omschreven aan welke voorwaarden de inrichting moet voldoen om te kunnen dienen als foerageergebied voor de ransuil ([bijlagen bij toelichting bijlage 4 sub b](#)). Eisen worden gesteld aan onder andere: de breedte van de

zone, de mogelijkheid bieden aan de ransuil te kunnen uit wijken, de vegetatie van de groenzone, het gebruik van de bomen, de plas-dras zone en verlichting richting de groenzone. De groenzone is als zodanig opgenomen in het stedenbouwkundig plan (zie ook [toelichting paragraaf 1.2.3.1](#)).

Ontheffing

Op 17 maart 2015 (en een aanvulling hierop van 18 augustus) is een verzoek tot ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet gedaan aan de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland voor de periode van 1 december 2015 tot en met 30 november 2020. Het verzoek tot ontheffing heeft betrekking op de Ransuil, de gewone dwergvleermuis en de kleine modderkruiper. De ontheffing is op 16 september 2015 verleend en is al bijlage bij deze toelichting gevoegd (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 4 sub c](#)). Aan de ontheffing zijn algemene en specifieke voorwaarden verbonden, evenals de zorgplicht.

Overigens is sinds de nieuwe Wet Natuurbescherming de kleine modderkruiper niet meer beschermd; voor deze soort is geen ontheffing meer nodig.

2.8 Duurzaamheid

2.8.1 Kader

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Per 1 januari 2015 is de EPC-eis aan de energieprestatie van gebouwen aangescherpt en aangepast in het Bouwbesluit. De aanpassing betekent een aanscherping van de eis van 20% tot 50%. Voor woningen geldt een EPC-eis van 0,4.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren.

Extra hypotheekruimte voor energiezuinige woningen

De Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet maakt het mogelijk om extra hypotheekruimte te krijgen voor duurzaamheid. Huiseigenaren die energiebesparende maatregelen willen meefinancieren kunnen hiervoor meer hypotheekruimte krijgen. Voor energie neutrale woningen of nul-op-meter woningen is deze extra ruimte vanaf 1 januari 2017 tot € 25.000. Dit gaat buiten de normale inkomenstoets om. Er zijn wel voorwaarden, waaronder een bruto minimum jaarinkomen van € 33.000,- en een maximum totaal hypotheekbedrag van 106 % van de marktwaarde van de woning ná het nemen van de maatregelen.

Uit andere nieuwbouwprojecten blijkt dat er niet alleen goede technische mogelijkheden zijn om energie neutrale woningen te realiseren, maar ook dat de stijging van de hypotheeklasten overeen kan komen met de daling van de energielasten. De totale kosten (hypotheek + energiekosten) stijgen niet.

Provinciale ruimtelijke verordening

De provinciale ruimtelijke verordening stelt als eis aan ruimtelijke plannen (bestemmingsplan, beheersverordening, Wabo uitgebreid, projectafwijakingsbesluit) die binnen het stedelijk gebied (ligging zie kaart prov. verordening):

art. 3.1 lid 3; De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Dit betekent dat bij een ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan in het stedelijk gebied, de eis: het inzichtelijk maken van hoe wordt omgegaan met energiebesparing en duurzame energiebronnen, dient te worden opgenomen. Het project ligt binnen het stedelijk gebied, waardoor de eis uit het provinciaal beleid van toepassing is.

Gemeentelijke ambitie, klimaatneutraal in 2030

Daarnaast heeft de gemeente sinds oktober 2014 de ambitie om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Dit is een stevige ambitie die vraagt om inzet van alle (gemeentelijke) instrumenten. Ook nieuwe ontwikkelingen moeten in dit licht gezien worden.

Handreiking Duurzame gebiedsontwikkeling: doe de tienkamp!

De Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling aan de Technische Universiteit Delft heeft samen met H2Ruimte een handreiking duurzame gebiedsontwikkeling opgesteld. De handreiking staat een pragmatische bottom-up-aanpak voor en richt zich op alle bestuurders van professionals van publieke en private partijen, die betrokken zijn bij vastgoed- en gebiedsontwikkeling en daarbij te maken krijgen met duurzaam. De gemeente Woerden hanteert de handreiking bij gebiedsontwikkelingsprojecten.

2.8.2 Conclusie

In het kader van de ontwikkeling van het Den Oudstenterrein aan de Utrechtsestraatweg in Woerden zijn Maatschap Den Oudsten en de gemeente Woerden in overleg over de duurzaamheidsambitie voor het ontwikkelgebied in relatie tot de anterieure overeenkomst, het bestemmingsplan (uitwerking Tienkamp) en de door de gemeente Woerden onlangs gesloten Green Deal. De laatst genoemde betekent van zijde gemeente dat het gebied bij voorkeur volledig gasloos wordt ontwikkeld. Maatschap Den Oudsten onderschrijft het aspect duurzaamheid als een belangrijke pijler voor de ontwikkeling van een toekomstbestendig en milieu- en energiebewust woningbouwplan.

Gelet op de huidige stand van het project, reeds gemaakte afspraken met beleggers (corporatie en institutionele beleggers) en voorliggende kaders vanuit de stichtingskosten en grondexploitatie, luidt de duurzaamheidsambitie van de Maatschap Den Oudsten als volgt:

- Het uitvoeren van minimaal 25 woningen / appartementen als NOM (Nul op de Meter);
- De overige koopwoningen uitvoeren met een EPC-score welke 50% lager ligt dan de huidige norm (dit betekent een EPC van 0,2);
- Het voornemen van GroenWest om de sociale huurappartementen gasloos uit te voeren;
- Met de beleggers zijn reeds overeenkomsten aangegaan op basis van de toen geldende normen. Nader overleg met de beleggers over de mate waarin de vrije sector huurwoningen zouden kunnen worden verduurzaamd.

Aan de hand van de handreiking 'Duurzame gebiedsontwikkeling: doe de tienkamp!' (april 2011) is tussen initiatiefnemers en de gemeente Woerden gesproken over duurzame oplossingen in het plangebied. Duurzaamheid gaat over de balans tussen mens, milieu en financiën en kan op verschillende niveaus worden gezien. Hieronder is de uitwerking van de Tienkamp beschreven.

Natuur en landschap / (stedelijk) groen

Met de transformatie van het Den Oudstenterrein naar wonen is een belangrijke stap gezet in een duurzame woont toekomst voor dit stukje Woerden. Deze binnenstedelijke locatie komt vrij om te wonen en te leven. Hierdoor is er minder druk op het omringende Groene Hart als het gaat om wonen. Het Den Oudstenterrein wordt vormgegeven als een rustige woonomgeving met een groene buffer. De groene buffer vormt een duidelijke stempel van het stedenbouwkundig plan. Het Den Oudstenterrein is een aantrekkelijke locatie waar een groen, tuinstedelijk woonmilieu ontwikkeld wordt in aanvulling op de binnenstedelijke locaties.

Bij de inrichting van de openbare ruimte worden duurzame materialen gebruikt, waarbij de uitstoot van broeikasgassen en de uitputting van grondstoffen beperkt is. Het groen en het gebruik van duurzame materialen zorgen voor een plezierige woonomgeving voor mensen. Ook wordt met de groene buffer een kwalitatief en kwantitatief ruim voorzien in een compensatiegebied voor vleermuizen en ransuilen.

Bodem / water

Voor een goede leefomgeving zal de bodem in het plangebied worden gesaneerd. Het water wordt vertraagd afgevoerd via maaiveld naar de groenstroken en dan naar het open water. Ten opzichte van de huidige

situatie is er een sterke toename van de buffercapaciteit in combinatie met een sterke afname van het verhard oppervlak. De belevingswaarde van het gebied zal daarmee groter worden.

Transformatie / ruimtegebruik

De huidige hoogstedelijke dichtheid in het plangebied wordt getransformeerd naar een nieuwe functie. Met deze transformatie wordt zuinig en zorgvuldig omgegaan met beschikbare reeds bebouwde ruimte.

Mobiliteit / transport

Binnen het Den Oudsten terrein bevinden zich diverse aansluitingen op langzaamverkeersroutes waardoor bewoners met de fiets naar de oude binnenstad kunnen. Het geeft weer meer vitaliteit aan voorzieningen en detailhandel die, zoals overal in Nederland, onder druk staat vanwege het oprukkende gebruik van de auto en de perifere detailhandel. Door de nabijheid van het trein- en busstation en enkele bushaltes aan de Utrechtsestraatweg en de Fagellaan zijn tevens voldoende mogelijkheden voor bewoners van het Den Oudstenterrein om met de bus en trein te reizen, ten gunste van het duurzaam mobiliteitsgedrag in Woerden.

Parkeren op eigen terrein nabij de woningen is gefaciliteerd. Met het aanbieden van goede voorzieningen kan thuiswerken worden gestimuleerd.

Energie

De gemeente Woerden heeft de ambitie om over 30 jaar klimaatneutraal te zijn. Het streven van de ontwikkelaar is EPC = 0 of eventueel NOM voor de koopwoningen. De sociale huurwoningen van GroenWest in het plangebied hebben een EPC van 0,4 met de onderzoeksplicht om naar EPC 0 te gaan. Een en ander is op basis van een businesscase met EPV in te zetten voor dekking van meerinvestering.

Alle woningen worden aardgasvrij uitgevoerd. Voor de sociale koopwoningen betekent dit dat de koopprijsgrens van € 200.000 overschreden mag worden met maximaal € 9.000 in verband met energiebesparende maatregelen, conform de brief van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkszaken over Leennormen 2016 (kenmerk 2015-0000605184).

Op gebouwniveau worden gecombineerde maatregelen getroffen zodat ten minste voldaan wordt aan het gestelde in het bouwbesluit. Verder zal in het kader van de benodigde aanvragen om omgevingsvergunningen voor het bouwen, inzicht gegeven worden in de duurzaamheid van representatieve woningen.

Gezondheid / veiligheid

Met het realiseren van veel groen en voldoende schaduw in het openbaargebied wordt een prettig woonklimaat gerealiseerd. De goede isolatie van de woningen komt de gezondheid ten goede. Dit geldt ook voor het realiseren van fietsstraat en daarmee het stimuleren van fietsgebruik.

Economische vitaliteit

De beoogde nieuwbouwontwikkeling en door het bouwplan zal er meer werkgelegenheid zijn.

Flexibiliteit

Het plan biedt voldoende flexibiliteit. Het uiteindelijke woonproduct is op kavelniveau nog aanpasbaar. Dit heeft betrekking op de invulling van het gebouw, de functie blijft wonen.

Sociale vitaliteit

Het bouwplan biedt een brede mix aan woonproducten in verschillende prijsklassen. In de wijk zelf zijn voldoende openbare (ontmoetingsruimte) voor ontmoetingen. Dit geldt ook voor de directe omgeving zoals het Joekespad.

Beheer

De voorzieningen worden zo aangelegd dat deze goed te onderhouden zijn. De functies worden zoveel mogelijk geclusterd zodat onderhoud eenvoudig uit te voeren is.

2.9 M.e.r.-beoordeling

2.9.1 Kader

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

1. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
2. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
3. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
4. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

2.9.2 Conclusie

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het voorgenomen initiatief valt onder mogelijkheid 3. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen of een oppervlakte van 100 hectare of meer. Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van maximaal 175 woningen met parkeervoorzieningen mogelijk.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de omschrijving van het bepaalde in categorie D 11.2 in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Deze activiteit betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Een stedelijk ontwikkelingsproject omvat ingevolge het Besluit m.e.r. bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en

dergelijke of een combinatie daarvan. Het aantal te realiseren woningen (totaal 175 woningen) ligt ver onder de drempelwaarde, genoemd in kolom 2 van categorie D 11.2, te weten: 2.000 woningen.

Op grond van artikel 7.19 van de Wet milieubeheer wordt geconcludeerd dat er geen 'verplicht' milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r. Hiertoe is een aanmeldnotitie vervaardigd die in samenhang met hoofdstuk 2 van de voorliggende plantoelichting in voldoende mate inzicht geeft in de milieueffecten. Een besluit op de aanmeldnotitie wordt afgegeven voorafgaande aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De betreffende aanmeldnotitie is als bijlage bijgevoegd (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 6](#)).

3 Deel C uitvoerbaarheid, overleg en inspraak

3.1 Uitvoerbaarheid

3.1.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Vooruitlopend op de besluitvorming rondom het bestemmingsplan is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Tevens is een regeling getroffen met betrekking tot planschaderisico. Met deze overeenkomsten wordt voorzien in de gemeentelijke plankosten.

Met het Plan van Aanpak voor de sanering is inzichtelijk welke kosten hiervoor noodzakelijk zijn. Hier is rekening mee gehouden in de begroting van de ontwikkeling. Daarmee is het plan uitvoerbaar.

Tussen Maatschap den Oudsten en BPA zijn afspraken gemaakt: de ontwikkeling van woningbouw zal op 30 meter van de bouwgrens van BPA worden gerealiseerd onder voorwaarde van de realisatie van de gezamenlijke groen- en watercompensatie in de bufferzone tussen het Den Oudsten terrein en het BPA terrein, conform het stedenbouwkundig plan en de ontvangen ontheffing flora en fauna.

De afstemming omtrent de link met het bestemmingsplan voor BPA en de afstemming voor de anterieure overeenkomst lopen parallel aan elkaar.

3.1.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een voorontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk 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.

Een voorontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van 6 weken ter visie worden gelegd in het kader van inspraak. Gedurende deze periode heeft een ieder schriftelijk of mondeling de mogelijkheid om een reactie naar voren te kunnen brengen. Tijdens een inspraakavond in deze periode zal het bestemmingsplan worden toegelicht.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling

bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3.2 Overleg en inspraak

3.2.1 Inloopavond

Op dinsdag 13 december 2016 is door de initiatiefnemer samen met de gemeente Woerden en de RUD Utrecht een inloopavond voor omwonenden en andere belangstellenden georganiseerd. Tijdens deze avond is het stedenbouwkundig plan en het saneringsplan toegelicht en is tevens gelegenheid geweest te reageren op het plan en vragen te stellen.

3.2.2 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan (versie d.d. 2 oktober 2017) is op 6 oktober 2017 in het kader van artikel 3.1.1 Bro verzonden aan de overlegpartners, met het verzoek binnen 4 weken te reageren op het plan.

Vervolgens is op 16 oktober 2017 een vooraankondiging gedaan ten aanzien van het opstellen van een bestemmingsplan voor de locatie Den Oudsten. Op 6 november is een inloopavond over het voorontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan georganiseerd en was het voor iedereen mogelijk om tot 16 november 2017 een reactie in te dienen.

De ingekomen reacties zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van beantwoording reacties voorontwerpbestemmingsplan Den Oudsten Woerden'. Deze nota vormt een separate bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan. Waar nodig is het bestemmingsplan aangepast op de ingekomen reacties.

3.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Den Oudsten' zal voor een periode van 6 weken ter inzage liggen. Eventuele zienswijzen zullen t.z.t. worden voorzien van een inhoudelijke beantwoording in een Nota van beantwoording zienswijzen.