



Plan

BESTEMMINGSPLAN ENTREEGEBIED LANDGOED BREDIUS

GEMEENTE WOERDEN
ontwerp
april 2021

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Entreegebied

Landgoed Bredius

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Vigerend bestemmingsplan	7
2.1 Vigerend bestemmingsplan	7
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	9
3.1 Huidige situatie	9
3.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 4 Beleid	13
4.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid	13
4.2 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	17
5.1 M.e.r.	17
5.2 Bodem	18
5.3 Archeologie & Cultuurhistorie	18
5.4 Bedrijven- en milieuzonering	21
5.5 Externe veiligheid	23
5.6 Geluid	24
5.7 Verkeer en parkeren	25
5.8 Luchtkwaliteit	25
5.9 Flora en fauna	26
5.10 Water	28
5.11 Duurzaamheid	32
Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving	33
6.1 Inleiding	33
6.2 Opbouw regels	33
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	37
7.1 Economische uitvoerbaarheid	37
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Woerden is bezig met het verbeteren van de ruimtelijke- en gebruikskwaliteit van het Landgoed Bredius. Een belangrijk onderdeel daarvan is de realisatie van het plan voor het Entreegebied Landgoed Bredius (hierna: plan Entreegebied). Het plan Entreegebied is in overleg met alle stichtingen die actief zijn in het Landgoed Bredius tot standgekomen. Het voornemen is om een goede, landgoedwaardige entree tot het Landgoed Bredius te maken aan de zijde van de Van Kempensingel. Onderdeel van dit plan zijn in ieder geval:

- de aanleg van een toegangspad vanaf de Van Kempensingel;
- verplaatsing van de dierenweide;
- aanleg van de speelweide;
- een verschuiving van functies binnen het gebied om dit alles mogelijk te maken.

De verschillende onderdelen van het initiatief worden vanzelfsprekend uitgevoerd met respect voor de natuurwaarden, de landschapswaarden en de cultuurhistorische waarden van het Landgoed Bredius. In het voorliggende bestemmingsplan worden verschillende onderdelen van de realisatie van het plan Entreegebied planologisch mogelijk gemaakt.

Een tweede onderdeel van de opgave betreft het verbeteren van de situatie aan de Van Kempensingel en het benutten van mogelijkheden voor woningbouw, die in het huidige bestemmingsplan 'Brediuspark' aanwezig zijn. Er is sprake van nog onbenutte ruimte voor drie woningen aan de randen van het Landgoed Bredius aan de Van Kempensingel. De gemeente heeft bij het opstellen van het plan Entreegebied besloten om de mogelijkheid voor de realisatie van 1 van deze drie woningen te laten vervallen. Tevens wordt de huidige dienstwoning gesloopt en wegbestemd. Wel wordt de realisatie van twee woningen aan de noordzijde van het plangebied gehandhaafd. Deze wijziging van de beoogde situatie moet nog wel planologisch worden geregeld. Dat wordt in het voorliggende bestemmingsplan gedaan.



Afbeelding luchtfoto ligging plangebied ten opzichte van Woerden

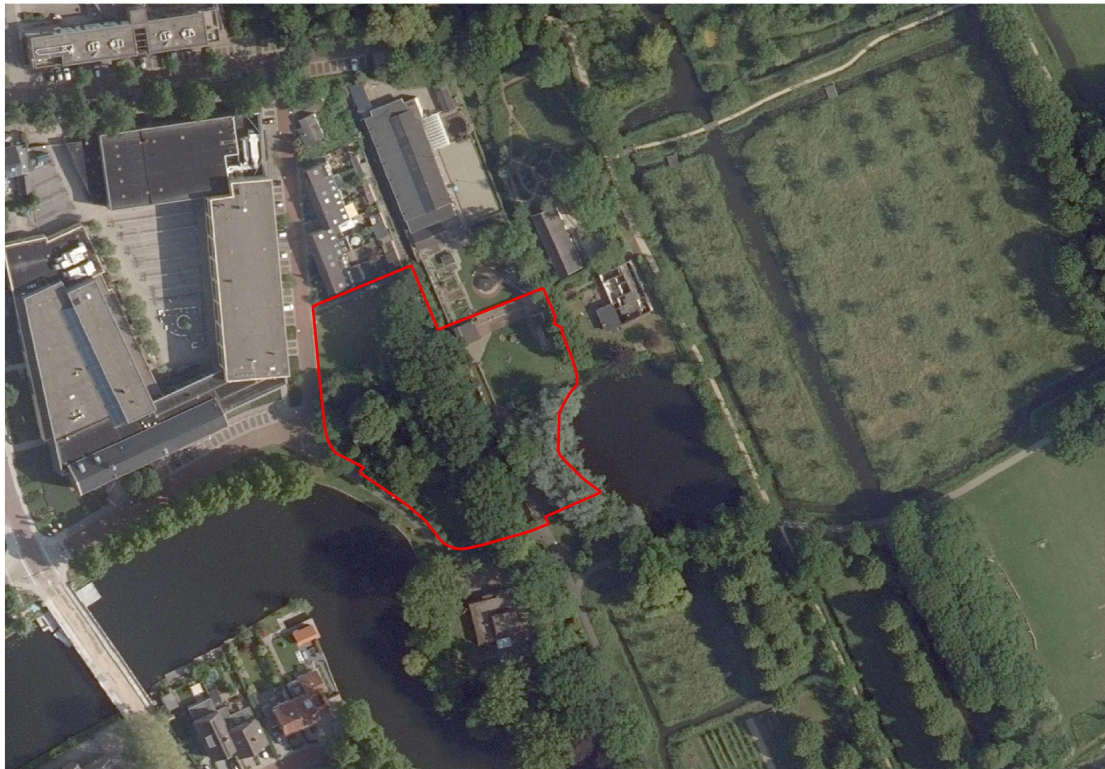
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De plangrens van het bestemmingsplan volgt de plangrens van het plan Entreegebied, voor zover daar op korte termijn invulling aan wordt gegeven. De begrenzing van het plan is afgestemd op de doelstellingen die dit plan heeft, namelijk het realiseren van een goede entree tot het Landgoed Bredius en de realisatie van 2 woningen. Overige onderdelen van het plan Entreegebied of ambities voor het Landgoed Bredius vallen buiten de scope van dit plan. Deze worden in een later stadium met een separate bestemmingsplanprocedure mogelijk gemaakt. In kader van het bestemmingsplan voor de rest van het landgoed vindt uitgebreide participatie plaats.

Dat houdt onder meer in dat de Hofstede Batestein buiten het plangebied van dit bestemmingsplan valt. Voor de realisatie van het plan dat op de Hofstede betrekking heeft is in 2019 een planologische procedure doorlopen (zie paragraaf 3.1). Die procedure behoeft derhalve niet nogmaals in dit bestemmingsplan te worden doorlopen.

Het plangebied ligt aan de westkant van het Landgoed Bredius ter hoogte van de Burgemeester H.G. Van Kempensingel 39A en is kadastraal bekend als perceelnummer 9058 sectie B gemeente Woerden. Het plangebied grenst aan de:

- westkant aan de Burgemeester H.G. Van Kempensingel;
- oostkant aan de Hofstede Batestein en een bestaande vijver;
- noordkant aan de bestaande woningen langs de Burgemeester H.G. Van Kempensingel en aan Natuur en Milieueducatie centrum InBredius;
- zuidoostkant aan het Landgoed Bredius.



Afbeelding luchtfoto bestaande situatie met plancontour bestemmingsplangebied

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het vigerende bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de planbeschrijving toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt het relevante beleid toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de beoordelingen en/of onderzoeken van omgevingsaspecten behandeld. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de juridische planbeschrijving en in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het plan besproken.

Afbeelding uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het gedeelte van het plan Entreegebied dat betrekking heeft op de aanleg van de entree en daarbij horende natuur- en recreatiedoeleinden ligt deels binnen de bestemming 'Woondoeleinden'. De beoogde functies zijn echter niet toegestaan binnen de bestemming en daarom is het plan Entreegebied op onderdelen strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

De kavels voor de twee woningen zijn al voorzien binnen de bestemming 'Woondoeleinden', maar de nu beoogde situering van de twee woningen ligt buiten de aangewezen bouwvlakken. Daarnaast komt in het plan Entreegebied één bouwmogelijkheid voor een nieuwe woning te vervallen. Ook op dit punt is het plan Entreegebied in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Ter plaatse van een gedeelte van het plangebied geldt tevens de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. Onder andere sloop- en graafwerkzaamheden (dieper dan 0,4m) zijn niet toegestaan zonder vergunning. In paragraaf 5.3 wordt het aspect archeologie nader toegelicht.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

Het Landgoed Bredius vindt zijn oorsprong in de twintiger jaren van de 19e eeuw. Het is een prachtige groene long in het centrum van de stad waar gewandeld en gerecreëerd wordt. Ook is het Natuur- en Milieu Educatiecentrum op het landgoed gevestigd met bijbehorende educatieve tuin. Jaarlijks komen hier honderden schoolkinderen voor een excursie op het landgoed. Ook de natuurverenigingen IVN en KNNV organiseren geregeld activiteiten en excursies voor geïnteresseerden. Het landgoed heeft ook een besloten natuurgebied, dit maar ook andere delen hebben een hoge natuurwaarde.

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als park. De locatie waar planologisch gezien één van drie woningen gebouwd kan worden betreft een grasveld. Het gedeelte van het park waar begroeiing aanwezig is bevat de andere twee voormalige bouwvlakken (1 van de huidige kunstenaarswoning en 1 van de voormalige duivenvereniging). Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich een voormalige dienstwoning (Burgemeester van Kempensingel 35).

Het plangebied ligt ruimtelijk gezien tussen de Burgemeester van Kempensingel en de Hofstede Batestein in. Laatste genoemde wordt gerenoveerd ten behoeve van de vestiging van het restaurant. Op 1 mei 2019 is voor dit renovatieplan en de vestiging van een horecafunctie een omgevingsvergunning verleend. De Hofstede valt dus buiten de plangrens van dit bestemmingsplan.

In de huidige situatie kan de Hofstede uitsluitend via de Kievitstraat worden bereikt. Daarnaast ontbreekt aan de zijde van de Burgemeester van Kempensingel een duidelijke entree naar het Landgoed Bredius.



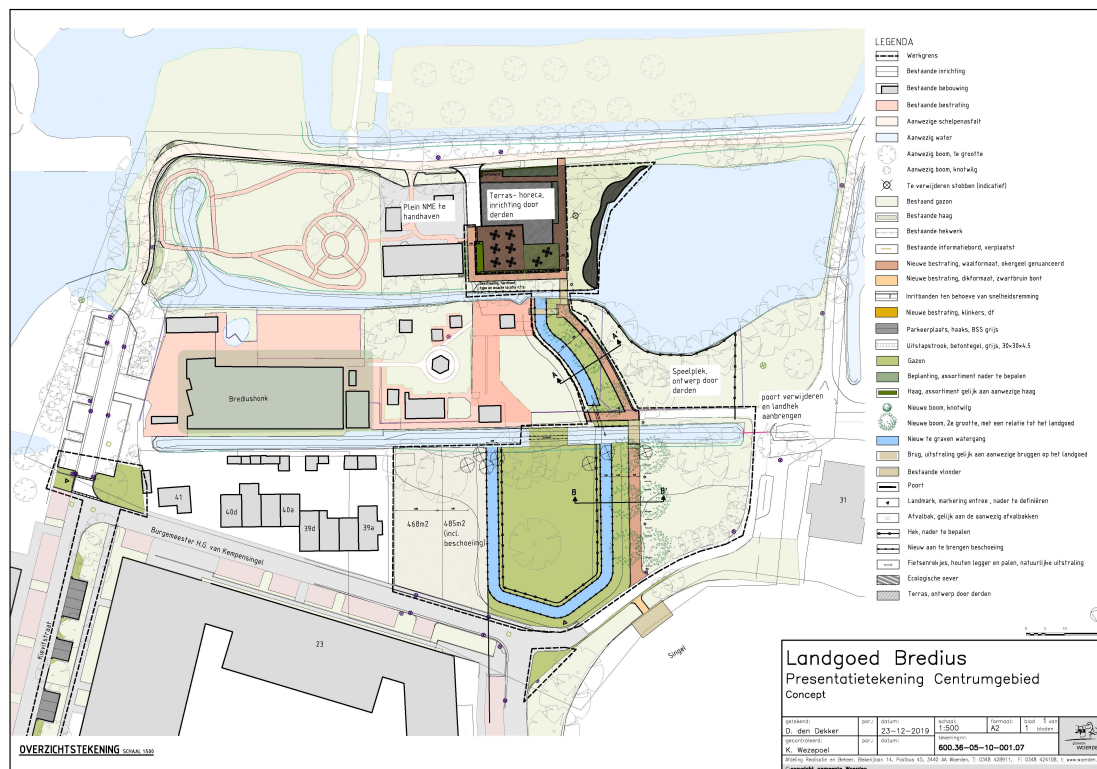
Afbeelding aanzicht plangebied gezien vanaf de Burgemeester H.G. Van Kempensingel

3.2 Toekomstige situatie

In het zogenaamde Centrumgebied van het Landgoed Bredius bevinden zich meerdere op publiek gerichte functies, waaronder een verenigingsgebouw, een speeltuin, een dierenweide en enkele kleine opstallen. Aangrenzend zijn een watergang en een vijver aanwezig. Ook biedt het gebied toegang tot de horeca dat gerealiseerd wordt in de Hofstede Batestein.

Het planvoornemen is om een goede, landgoedwaardige entree tot het Landgoed Bredius te maken aan de zijde van de Van Kempensingel. De gemeente wil hier een centrum- en toegangsgebied creëren voor het Landgoed Bredius. In dit

gebied krijgen alle reeds aanwezige functies een gezamenlijk visitekaartje aan de Van Kempensingel. Het gaat hierbij om de realisatie van het plan Entreegebied Landgoed Bredius. De verschillende onderdelen van het plan Entreegebied zijn op de onderstaande afbeeldingen gevisualiseerd.



Afbeelding inrichtingsplan Centrumgebied



Afbeelding uitsnede inrichtingsplan Centrumgebied - bestemmingsplangebied met de relevante onderdelen uit het plan Entreegebied

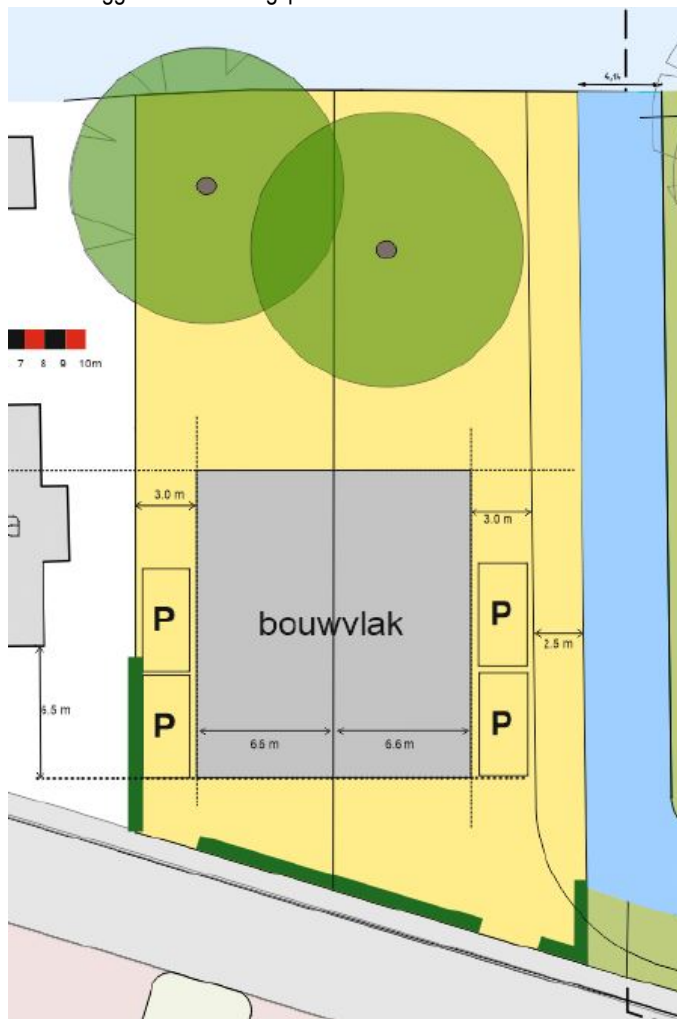
Om het plan Entreegebied te kunnen realiseren is het nodig om de dierenweide deels te verleggen richting de Burgemeester H. G. van Kempensingel. De bestaande dierenweide wordt ook opgenomen in het bestemmingsplan. Tevens wordt er dan een afschermende watergang gegraven (ter bescherming van de dieren), wordt een toegangspad aangelegd en wordt er een speelweide gerealiseerd. Door de aanleg van de nieuwe entree en het wandelpad wordt ook de Hofstede Batestein beter ontsloten voor voetgangers en fietsers vanaf de Burgemeester van Kempensingel.

De voormalige dienstwoning aan de Burgemeester H.G. v. Kempensingel 35, die al lange tijd niet meer in gebruik is, wordt gesloopt ten behoeve de herinrichting van het gebied. Het is niet de bedoeling dat hier een nieuwe woning terug komt, en een eventuele herbouw wordt dan ook juridisch uitgesloten in voorliggend bestemmingsplan.

Zoals in de inleiding al is beschreven ligt er in het huidige bestemmingsplan een mogelijkheid om drie woningen te bouwen aan de Van Kempensingel. Om de hierboven beschreven kwaliteit te kunnen verbeteren is ruimte nodig. De gemeente heeft daarom bij het opstellen van het plan Entreegebied besloten om de mogelijkheid voor de realisatie van 1 van deze drie woningen te laten vervallen. Wel wordt de realisatie van twee woningen aan de noordzijde van het plangebied gehandhaafd. Deze woningen worden gerealiseerd in het verlengde van de bestaande woningen aan de Burgemeester van Kempensingel. De mogelijkheid tot de realisatie van een derde woning komt te vervallen in het bestemmingsplan.

In onderstaande afbeelding is het stedenbouwkundig schetsvoorstel voor de woningen opgenomen. Voor de woningbouwontwikkeling gelden verschillende bebouwingsmogelijkheden en randvoorwaarden. De bepalingen ten

aanzien van hoogte, het aantal woningen en het bouwvlak zijn waar nodig verwerkt in de regels en op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding stedenbouwkundig schetsvoorstel woningbouw

Participatie

Het ontwerp van het plan Entreegebied is een samenwerking tussen alle stichtingen die actief zijn in het centrumgebied en de gemeente Woerden, onder leiding van de stichting landgoed Bredius. Omwonenden hebben inmiddels twee keer kennis kunnen nemen van de plannen. Een aantal omwonenden hebben een alternatief plan ingediend. In overleg met de betrokken stichtingen heeft dat plan het niet gered. Het belemmerde de zichtlijn teveel en de woning stond op te kleine kavel. Er wordt in het kader van dit bestemmingsplan geen extra participatie toegevoegd. Vanzelfsprekend worden wel de communicatiemomenten doorlopen die op grond van de inspraakverordening nodig zijn.

Hoofdstuk 4 Beleid

4.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid

Rijksbeleid

Gezien de kleinschaligheid van het planvoornemen wordt het rijksbeleid niet nader toegelicht. Een uitzondering hierop betreft een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking welk hieronder wordt toegelicht.

Provinciaal beleid

Uit de kaart van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, geconsolideerd (inclusief herijking 2016, correctie 2017 en 2e partiële herziening 2018) blijkt dat het plangebied binnen de volgende gebieden ligt;

- Beschermingszone drinkwaterwinning
- Overstroombaar gebied
- Cultuurhistorische structuur - Archeologie
- Stedelijk gebied

De aspecten Beschermingszone drinkwatergebied, Overstroombaar gebied en Cultuurhistorische structuur-Archeologie worden nader toegelicht in hoofdstuk 5.

De regels voor het stedelijk gebied worden toegelicht onder "laddertoets".

Laddertoets

De kernbepaling van de ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt:

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

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking. Van verstedelijking is sprake als een ruimtelijk besluit ten opzichte van het vigerende planologische regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies. Onder verstedelijking valt in elk geval niet; terreinen die zijn ingericht voor dagrecreatie en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, zoals picknickplaatsen en bebording. Het gedeelte van plan Entreegebied dat betrekking heeft op de aanleg van een nieuwe entree naar het Landgoed Bredius met daarbij horende natuur- en recreatiedoeleinden wordt aangemerkt als de realisatie van een gebied voor dagrecreatie. Derhalve wordt dit gedeelte van het plan niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.



Afbeelding ligging plangebied binnen het stedelijk gebied

Onderbouwing

De ladder is van toepassing bij stedelijke ontwikkelingen. Als enkel sprake is van een planologische functiewijziging dan is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft) (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075).

Het planvoornemen voor de realisatie van natuur- en recreatiedoeleinden wordt grotendeels gerealiseerd binnen de bestaande recreatieve bestemming. De bouw mogelijkheden blijven beperkt tot de realisatie van beperkte bebouwing bij de dierenweide en in de speeltuin. Op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is voor dit gedeelte van het plan geen sprake van verstedelijking waarvoor het doorlopen van de laddertoets noodzakelijk is.

Op basis van jurisprudentie blijkt dat ontwikkeling van één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling (Uitspraak Raad van State, ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4). Het planvoornemen voorziet in de realisatie van twee woningen en het sloop en het wegbestemmen van de bestaande dienstwoning. Planologisch gezien is in het vigerende bestemmingsplan de bouw van drie nieuwe woningen toegestaan. Dit betekent dat er minder woningen worden gebouwd dan op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan. Daarom wordt gesteld dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en een onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig is.

4.2 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijke structuurvisie

In de gemeentelijke ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009- 2030 is geen beleid specifiek over de planlocatie genoemd. In de structuurvisie is wel genoemd dat het huidige karakter van het Landgoed Bredius gehandhaafd moet worden. Daarnaast maakt het Landgoed Bredius onderdeel uit van de gemeentelijke visie om het groene- en recreatieve karakter van de gemeente te versterken. Met betrekking tot recreatie richt de gemeente zich met name op extensieve recreatie zoals fietsen en wandelen. Ten aanzien van het groenbeleid wil de gemeente het groen, zowel structurerend groen als recreatief- en gebruiksgroen, op verschillende schaalniveaus versterken.

Het planvoornemen sluit bij de gemeentelijke structuurvisie aan door de realisatie van een nieuwe entree naar het park en het herinrichten van dit gedeelte van het Landgoed Bredius (o.a. door de aanleg van een wandelpad en groen), ten behoeve van het versterken van het recreatieve- en groene karakter van dit park. Ook het bestaande groen in dit deel van het Landgoed Bredius wordt opgewaardeerd waarmee de groenstructuur van het Landgoed Bredius verder wordt

versterkt.

Cultuurhistorie

Het hele landgoed heeft grote cultuurhistorische waarde. Op de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) zijn de volgende elementen aangegeven als zijnde waardevol: de hofstede, de schuur, Huis Rijn Noord met de theekoepel en de hekpijlers bij de Oostdam (Rijksmonumenten). Ook de tuin van Huis Rijn Noord, de boomgroep ten oosten van het hek bij de Oostdam en de strook tussen Singel en Rijn Noordpad tot aan Babylon hebben monumentale status. De daglonerswoning is een gemeentelijk monument. Het Landgoed Bredius is aangemerkt als 'overig erfgoed'.

Het aspect cultuurhistorie in relatie tot het plan wordt nader toegelicht in paragraaf 5.3.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 M.e.r.

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

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).

Beoordeling

In het Besluit m.e.r. is niet gedefinieerd wat onder een stedelijk ontwikkelingsproject wordt verstaan. In het kader van de toepassing van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (de kruimelgevallen) heeft zich jurisprudentie gevormd over het begrip stedelijk ontwikkelingsproject. Artikel 4 van bijlage II van het Bor is niet van toepassing op projecten waar het Besluit m.e.r. op van toepassing is. Uit de jurisprudentie blijkt dat het afhangt van de concrete omstandigheden of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, is niet doorslaggevend voor het zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r..

De beoogde omzetting van een gedeelte van woonfunctie naar recreatie voldoet in dit geval niet aan de omschrijving van 'een stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van categorie D 11.2 in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. In categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is als activiteit aangewezen de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom I van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r., is niet afhankelijk van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan (vgl. ABRvS van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en 18 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1297).

De functiewijziging naar recreatie en de realisatie van twee woningen wordt als beperkt van aard aangemerkt en die gaat gepaard gaat met een beperkte realisatie van de bebouwde oppervlakte. Er is in dit geval derhalve geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie D 11.2 in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (vgl. ABRvS 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en ABRvS 18 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1297). Er is dan ook geen (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Conclusie

Een vormvrije m.e.r. beoordeling is niet van toepassing.

5.2 Bodem

Econsultancy heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het rapport is als Bijlage 2 bijgevoegd.

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht

Deellocatie A: voormalige boomgaard

In de bovengrond van de gehele onderzoekslocatie zijn in verschillende gradaties bijmengingen met baksteen en koolgruis. Plaatselijk is de bovengrond zwak glashoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. De bovengrond is licht verontreinigd met DDD, DDE, DDT en/of OCB.

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie A als "heterogeen plaatselijk verdacht" dient te worden beschouwd, wordt aanvaard. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er, met betrekking tot de getoetste parameters, géén reden voor een nader onderzoek.

Deellocatie B: gehele onderzoekslocatie

De eerder aangeboonde sterke verontreiniging met PAK ter plaatse van de woning is nog aanwezig en heeft een omvang van meer dan 25 m³ waarmee (op termijn) sprake is van een saneringsnoodzaak in de zin van de Wet bodembescherming, zoals aangegeven door het bevoegd gezag (beschikking Z-2017-44244 / 63170, d.d. 13 maart 2018). Voor een dergelijke verontreiniging kan sanering bestaan uit verwijdering, isolatie of een combinatie hiervan.

Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er, met betrekking tot de getoetste parameters, géén reden voor een nader onderzoek. Echter is het advies, in verband met het aantreffen van puin(resten), evenals het asbestverdachte dak op de schuur en het aanwezige puinpad op de onderzoekslocatie om een verkennend onderzoek asbest in bodem/puin conform de NEN 5707/5897 te laten uitvoeren.

Deellocatie C: gedempte sloten

Ter plaatse van deellocatie C is geen dempingsmateriaal aangetroffen. Op deze deellocatie is ook geen nader onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Uit het verkennend bodemonderzoek volgt dat sanering noodzakelijk is. Dit wordt uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning. Het benodigde nadere asbestonderzoek is uitgevoerd en is in principe alleen nodig voor de omgevingsvergunning en dit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. Het rapport van het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 3 bijgesloten.

Vanwege de aangeboonde verontreiniging wordt het plan ook voorgelegd aan de GGD. Het advies wordt waar nodig verwerkt in bovengenoemde paragraaf.

5.3 Archeologie & Cultuurhistorie

Wettelijk kader

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

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

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

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

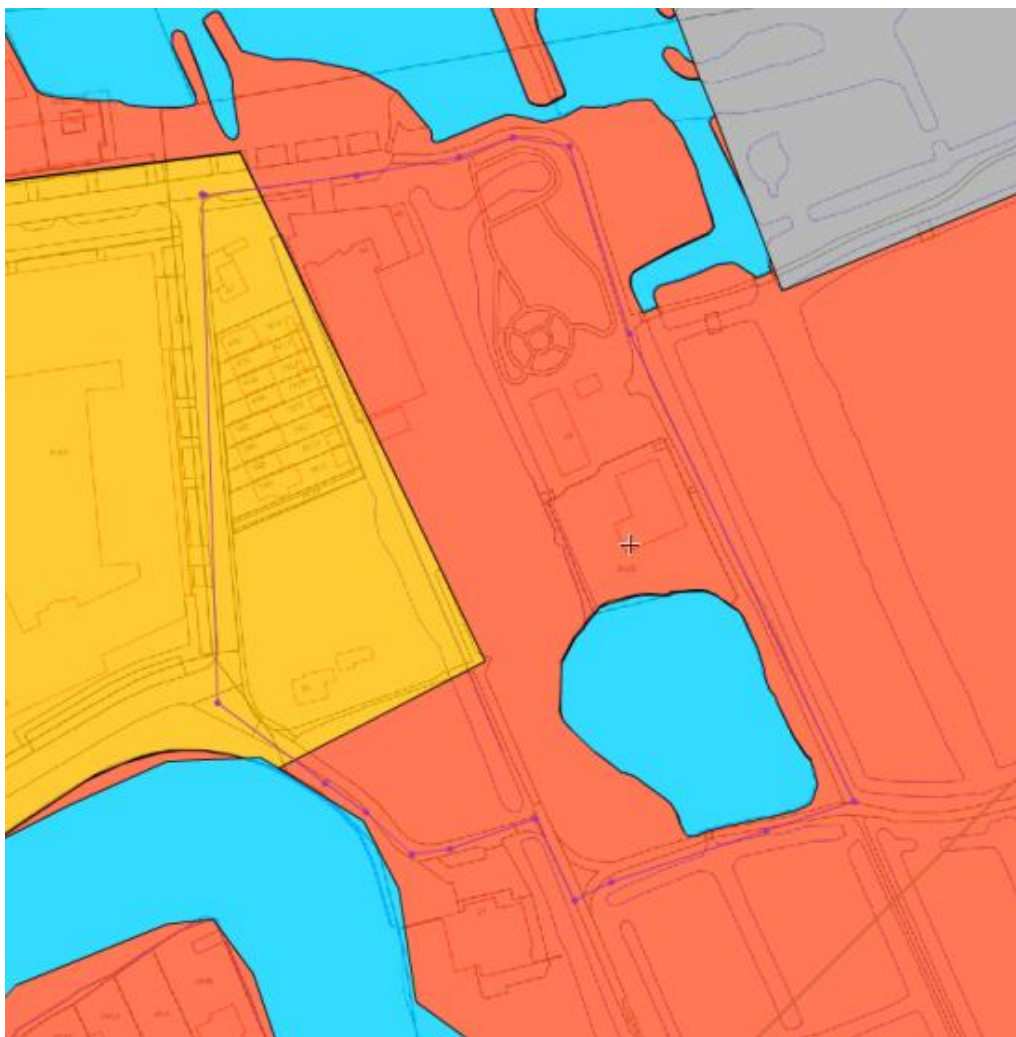
Archeologiebeleid gemeente Woerden (2010)

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

Onderzoek/ beoordeling

Archeologie

Omdat de archeologische beleidskaart van recentere datum is dan het vigerende bestemmingsplan is het planvoornemen ook getoetst aan deze beleidskaart. Op basis van de gemeentelijke beleidskaart archeologie geldt voor het noorden, oosten en zuiden van het plangebied een hoge archeologische verwachting (onderstaande afbeelding: oranje kleur) en voor het westelijke deel een middelhoge archeologische verwachting (onderstaande afbeelding: gele kleur).



Afbeelding beleidskaart Woerden

In het deel met een hoge verwachting is archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden het huidige maaiveld. Voor het deel met een middelhoge verwachting geldt een onderzoeksverplichting bij ingrepen met een oppervlak groter dan 1000 m² en dieper dan 100 cm beneden maaiveld. Voor het water (blauw) is geen verwachtingswaarde opgenomen op de beleidskaart.

De geplande ingrepen met betrekking tot de kavels en aanleg van de watergang bevinden zich in het centrale deel van het plangebied:

- Binnen het gebied met een hoge archeologische verwachting bedraagt de omvang van de geplande bodemingrepen circa 270 m², en dieper dan 30 cm (watergang).
- Binnen het gebied met een middelhoge archeologische verwachting bedraagt de omvang van de geplande bodemingrepen circa 1800 m², en naar verwachting dieper dan 100 cm (twee bouwkavels en watergang).
- De vrijstellingsregel voor plangebieden tot 2.500 m² gaat niet op omdat het plangebied binnen 250 meter van een archeologisch waardevol terrein ligt (historische kern Woerden).

Voor beide gebieden geldt dat de omvang van de geplande ingrepen de vrijstellingsgrens overschrijden. Omdat de voorgenomen ontwikkelingen de archeologische waarden in de bodem kunnen aantasten is een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Archeologisch onderzoek

SOB research heeft voor het plangebied het benodigde archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 4 bijgesloten.

Op basis van het uitgevoerde Archeologisch Bureauonderzoek en booronderzoek (IVO-Overig) moet worden geconcludeerd dat de voorgenomen planrealisatie niet leidt tot de aantasting van behoudenswaardige archeologische resten. Archeologisch vervolgonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Als gevolg van de kleiwinning in de 18de eeuw ontbreken de kleiige (oever- of geul-) Afzettingen van de Formatie van Echteld en moet worden geconcludeerd dat hier sprake is van een lage verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten.

Het plangebied is voldoende onderzocht en de dubbelbestemming archeologie uit het vigerende bestemmingsplan kan ter plaatse van het onderzochte gebied komen te vervallen. Opgemerkt wordt wel dat de wettelijke meldplicht onverminderd van toepassing blijft. Ter plaatse van het plangebied, waar (nog) geen onderzoek heeft plaatsgevonden wordt vooralsnog de vigerende bestemming gehandhaafd.

Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waardevolle bebouwing bestaat uit monumentale, beeldbepalende en beeldondersteunende bebouwing. Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Voor het gehele Landgoed Bredius is een landschappelijke en cultuurhistorische analyse uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 1 bijgesloten. Uit deze analyse volgt dat de dienstwoning aan de Burgemeester H.C. van Kempensingel 35 een middelhoge cultuurhistorische waardering kent. Omdat de woning vanuit bouwtechnische staat niet is te handhaven en de gronden nodig zijn voor het initiatief, wordt deze woning gesloopt.

Andere cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied zijn "De bestaande watergang en vijver, de eikenlaan ten Westen van de watergang en de bomen ten Oosten van de vijver".

5.4 Bedrijven- en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen milieuhinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies.

In de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, versie 2009) zijn richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming ligt.

De VNG-handreiking gaat uit van de omgevingstypes rustige woonwijk/rustig buitengebied of gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging, met minimale invloed vanuit wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebieds-ontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.

Beoordeling

De recreatieve functie van het centrumgebied betreft geen gevoelige functie. De nieuw te bouwen woningen betreffen wel gevoelige functies. Voor de beoordeling of er ter plaatse van deze gevoelige functie wordt voldaan aan de richtafstanden van bedrijven en/of activiteiten in de omgeving is uitgegaan van het omgevingstype "rustige woonwijk". In de directe omgeving komen meerdere functies voor, maar deze zijn niet milieubelastend, eveneens ligt de drukke ontsluitingsweg Oudelandseweg op geruime afstand van het plangebied. In onderstaande tabel zijn milieubelastende functies in de directe omgeving van de nieuwe woningen weergegeven.

In de omgeving van het plangebied is er sprake van de volgende bestemmingen: Maatschappelijk, Woondoeleinden, Groenvoorziening, Natuur. Voor de nieuwe woningen is alleen de bestemming 'Maatschappelijk' van belang. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn op grond van het bestemmingsplan activiteiten toegestaan (educatieve, religieuze, culturele, sociale en medische voorzieningen), waarvoor kan worden uitgegaan van milieucategorie 2 met richtafstand van 30 meter in rustige woonwijk.

De functies recreatie en natuur (in het Landgoed Bredius) betreffen geen milieuhinderlijke functies, deze zijn daarom buiten de beoordeling gelaten. Hetzelfde geldt voor de maatschappelijke bestemming van het natuureducatie centrum aan de noordzijde van het plangebied.

De nieuwe woningen liggen wel binnen de richtafstand van de bestemming 'Maatschappelijk', die ten noordwesten van het plangebied is gesitueerd. Derhalve zijn de feitelijke activiteiten ter plaatse van deze locatie nader beoordeeld. De locatie betreft een school (Kalsbeek College). Zoals is aangegeven in onderstaande tabel geldt voor deze school een richtafstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Omdat er al in de directe omgeving woningen aanwezig zijn, vormen de nieuwe woningen geen extra beperking voor deze functie. Deze is al door de aanwezige woningen beperkt.

Functie	Adres	Minimale gewenste afstand	Huidige afstand tot de nieuwe woningen
Horeca, Hofstede van Batestein	Kievitstraat 44	10 m	40 m
Maatschappelijke functie, school (Kalsbeek College)	Burg. H.G. v. Kempensingel 23	10 m	20 m
Maatschappelijk functie	Burg. H.G. v. Kempensingel 31	10 m	84 m
Dierenweide	Burg. H.G. v. Kempensingel	30 m	5 m

Tabel milieuhinderlijke functies omgeving het plangebied

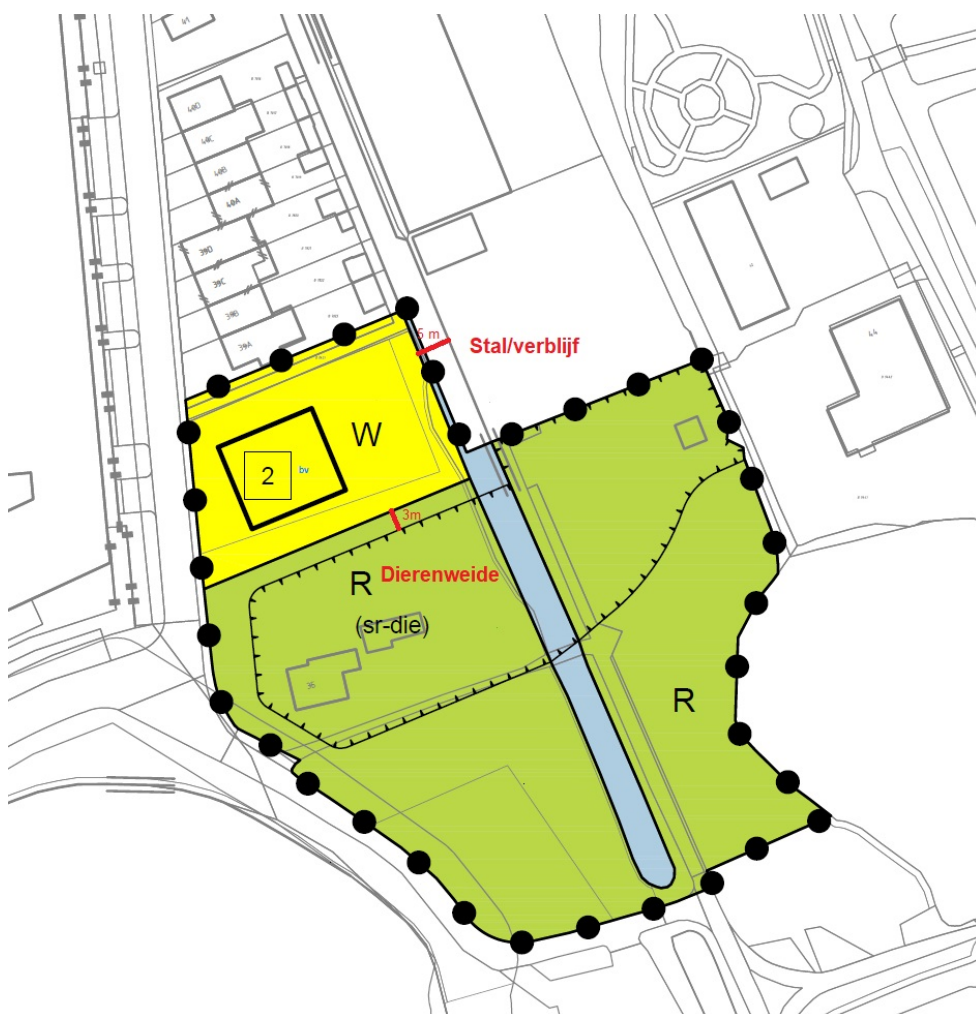
Uitsluitend ter plaatse van de dierenweide (hetgeen verplaatst binnen het plangebied) wordt niet voldaan aan de richtafstand. Andere milieubelastende functies liggen op voldoende afstand van het plangebied waar de nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Beoordeling dierenweide

Aan de noord- en oostzijde van het plangebied is en/of wordt een dierenweide gesitueerd. Voor een dierenweide geldt een richtafstand van 30 meter tot woningen. Deze richtafstand geldt voor het aspect geur. Een stal/verblijf van dieren kan geuroverlast veroorzaken. Er is daarom beoordeeld of de stal/ dierenverblijf van de dierenweide binnen 30 meter van de woonbestemming gerealiseerd wordt of reeds aanwezig is.

Daarnaast wordt een richtafstand van 10 meter geadviseerd tot de dierenweide zelf. Er kan op kortere afstand (10 meter) geur of stofhinder worden ervaren wegens het verblijf van dieren in de weide. Daarom wordt in het kader van een goed woon- en leefklimaat geadviseerd de woningen op circa 10 meter afstand van de dierenweide te realiseren. Er is daarom tevens beoordeeld of voldaan wordt aan deze afstand.

De woonbestemming bevindt zich op een afstand van 5 meter van het dichtstbijzijnde gelegen bestaande stal/verblijf. Dit betekent dat niet voldaan wordt aan de richtafstand van 30 meter. De kortste afstand tussen de grens van de woonbestemming en de dierenweide bedraagt 3 meter. Dit betekent dat ook aan de adviesafstand voor de dierenweide niet wordt voldaan. In onderstaande afbeelding zijn de gemeten afstanden gevisualiseerd.



Afbeelding kaart bedrijven- en milieuzonering - gemeten richtafstanden dierenweide

De nieuwe woningen liggen binnen de richtafstanden van zowel een stal/verblijf en de dierenweide. Nader beoordeeld

moet worden op sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bij deze beoordeling kan het volgende nog worden meegenomen, langs de Burgemeester H.G. van Kempensingel zijn reeds bestaande woningen aanwezig. Ook ter plaatse van deze woningen voldoet de dierenweide niet aan de richtafstand.

Conclusie

Er wordt een nader onderzoek uitgevoerd naar de dierenweide.

5.5 Externe veiligheid

Voor het milieuaspect externe veiligheid zijn een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen.

Het Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen.

De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico (PR), een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

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

Er worden in dit kader twee normstellingen gehanteerd, te weten:

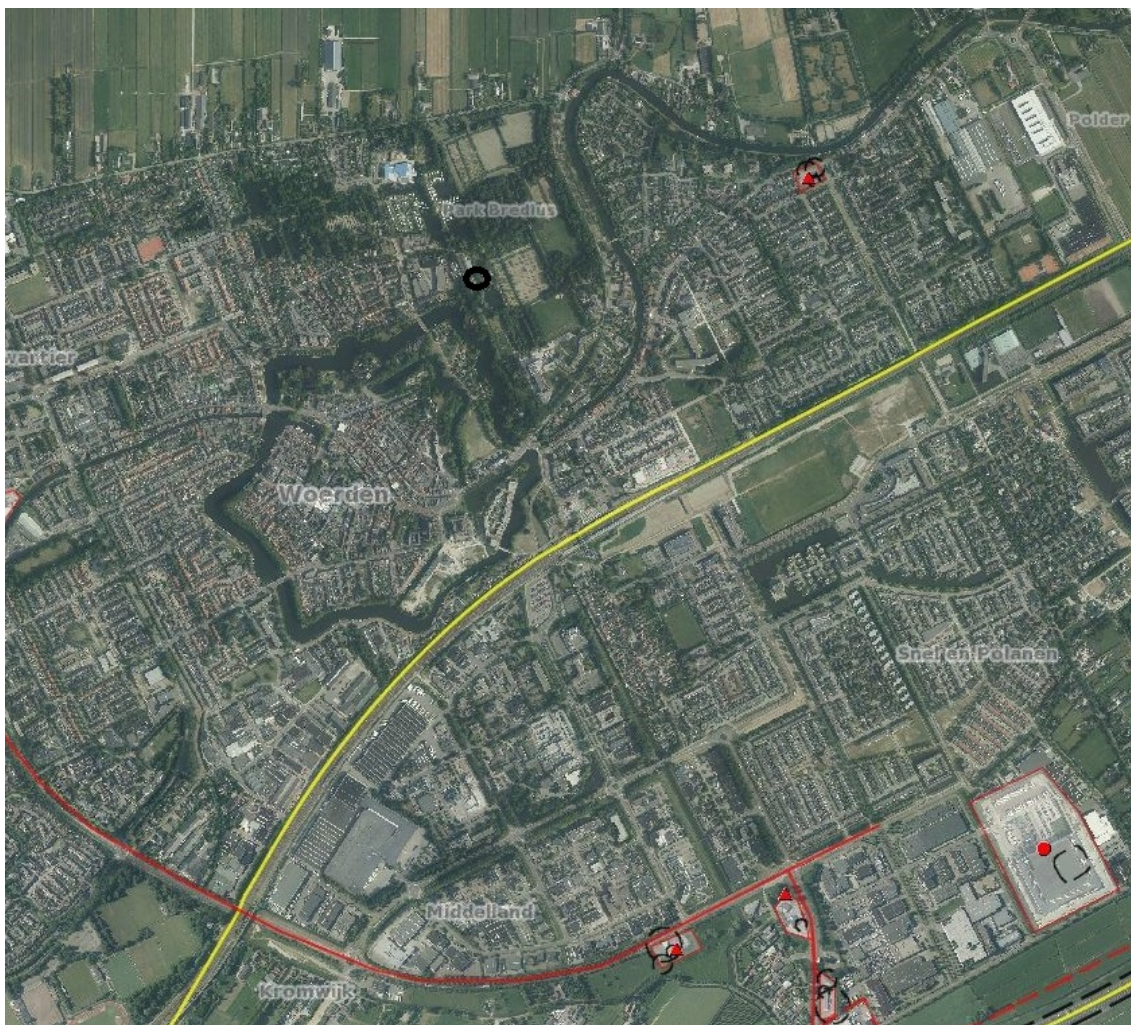
- het plaatsgebonden risico: richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico: stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Beoordeling

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid is de risicokaart gebruikt. In Woerden zijn een aantal risicovolle bedrijven en/of inrichtingen aanwezig. In onderstaande tabel zijn de bronnen die in de nabijheid van plangebied liggen opgenomen.

Bron	Adres	PR contour	GR contour	Minimale afstand tot plangebied	Belemmering
Vervoer gevaarlijke stoffen	Wegen Wulverhorstbaan, Noordzee, Hollandbaan	0m	niet bekend	1820m	nee
LPG tankstation Tinq Woerden	V.d. Duijn van Maasdamlaan 23	15m	150m	834m	nee
Vervoer gevaarlijke stoffen	Spoorlijn Utrecht - Rotterdam	7m	243m	674m	nee
LPG tankstation G.A. van Vliet Tank B.V.	Wulverhorstbaan 1	25m	150m	1752m	nee
BP Servicestation Benschop B.V.	Europabaan 2	45m	150m	1742m	nee
Opslag ammoniak Jumbo Supermarkten B.V.	Finse Golf 7	20m	0m	1881m	nee
Buisleiding gasunie	Ten zuiden van plangebied (evenwijdig aan de A12)	0m	0m	2101m	nee
Vervoer gevaarlijke stoffen	A12	26m	0m	2325m	nee

Tabel risico contouren en bedrijven in omgeving plangebied



Afbeelding uitsnede risicokaart

Conclusie

Risicovolle bedrijven en/of inrichtingen liggen op voldoende afstand van het plangebied. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen motiveringen die de realisatie van het initiatief in de weg staan.

5.6 Geluid

BURO DB heeft akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 5 bijgesloten. De planlocatie is gesitueerd binnen de wettelijke geluidszone van de Burgemeester H.G. van Kempensingel en de Van Helvoortlaan. Deze wegen liggen binnen het stedelijke gebied en hebben een snelheidsregime van 50 km/uur. De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de aanwezige, wettelijk gezoneerde weg(en) is vastgesteld en getoetst aan de geldende regelgeving (Wet geluidhinder).

Uit het onderzoek volgt dat de te verwachten geluidsbelasting op de randen van het bouwvlak van de nieuwe woningen ten gevolge van het verkeer op de Burgemeester H.G. van Kempensingel de norm (voorkeursgrenswaarde) van 48 dB niet overschrijdt. De maximale geluidsbelasting op de gevel(s) van de woning is 48 dB. Echter is het zo dat op de westgevel van één van de woningen de geluidsbelasting veroorzaakt door de burgemeester H. G. van Kempensingel hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Dit betekent dat voor deze gevel een hogere waarde moet worden verleend.

Uit het onderzoek volgt verder dat de te verwachten geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van het

verkeer op de Van Helvoortlaan maximaal 37 dB is. Dit betekent dat bij deze weg de norm van 48 dB niet wordt overschreden.

Het akoestisch onderzoek toont aan dat het treffen van bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen bezwaren treft van financiële en stedenbouwkundige aard. Dit betekent dat er hogere waarden moeten worden verleend. Om een goed woon- en leefklimaat te realiseren, moeten dus mogelijk extra geluidwerende maatregelen worden genomen.

Conclusie

In verband met de geconstateerde normoverschrijding is gekeken naar de mogelijkheid en effecten van toepassing van geluidsbeperkende maatregelen. Uit het onderzoek volgt dat het treffen van geluidsbeperkende maatregelen niet realistisch en/of doelmatig is. Aanbevolen wordt om voor het plan ontheffing van hogere grenswaarden tot een waarde van 50 dB aan te vragen/te verlenen. Ontheffing is mogelijk omdat wordt voldaan aan de bepalingen van het geluidsbeleid van de gemeente Woerden.

Bij het ontwerp van de woningen dient rekening te worden gehouden met voldoende geluidwering van de gevels. Bij de bepaling daarvan moet worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidsbelasting van het wegverkeer. Gelet op de maximale gecumuleerde geluidsbelasting van 55 dB is dit technisch gezien geen probleem.

Met ontheffing van een hogere grenswaarde en aantoonbaar voldoende geluidwerende gevels, kunnen de nieuwe woningen van het plan Entreegebied Brediuspark, vanuit het oogpunt van geluid, worden gerealiseerd.

5.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor een eerste bepaling van de verkeersgeneratie is uitgegaan van de kencijfers van het CROW.

Voor een woning geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 7 verkeersbewegingen per woning. Voor de herinrichting van het centrumgebied ten behoeve van natuur- en recreatiedoeleinden wordt niet verwacht dat dit meer verkeer genereert omdat er geen nieuwe stedelijke functies in dit gebied worden toegevoegd.

Het planvoornemen voor de twee woningen leidt gemiddeld tot 14 verkeersbewegingen. De capaciteit van de omliggende wegen is afdoende om deze verkeersgeneratie op te vangen.

Parkeren

In de nota parkeernormen van de gemeente Woerden (2014) zijn parkeernormen van verscheidene functies bepaald. Voor een woning moeten 2,2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd worden. De benodigde parkeerplaatsen voor de twee nieuwe woningen worden op eigen terrein gerealiseerd (2 parkeerplaatsen per woning). Omdat deze parkeerplaatsen niet als volwaardige parkeerplaats meetellen in de parkeerberekening moeten er voor 0,6 parkeerplaatsen gebruik worden gemaakt van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Deze parkeerruimte is beschikbaar nabij het plangebied.

In het vigerende bestemmingsplan mochten 3 woningen gerealiseerd worden. Voor deze woningen moest ook deels gebruik worden gemaakt van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In de plaats van 3 woningen worden nu 2 woningen gerealiseerd. Het aantal bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte blijft gehandhaafd. Derhalve wordt gesteld dat er sprake is van een verbetering van de parkeersituatie omdat voor de planontwikkeling minder parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn dan voor de 3 woningen die op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan.

Voor de herinrichting van het centrumgebied ten behoeve van natuur- en recreatiedoeleinden wordt niet verwacht dat dit leidt tot een verhoging van de parkeervraag omdat er geen nieuwe stedelijke functies in dit gebied worden toegevoegd.

5.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De 'Wet luchtkwaliteit' (2007) bevat een gebiedsgerichte aanpak via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Beoordeling

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging zijn de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) bekeken. Uit de monitoringstool (2020) blijkt dat de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) ter plaatse van de dichtst bijgelegen doorgaande weg, de Oudelandseweg, nergens meer bedragen dan grenswaarden $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De $\text{PM}_{2.5}$ concentraties zijn nergens hoger dan $11,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (2020) (grenswaarde $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager is.

De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM_{10}) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor $\text{PM}_{2.5}$ ligt lager dan de wettelijke grenswaarden. Pas als aan deze waarden wordt voldaan kan vanuit een goede motivering worden gesproken over acceptabele concentraties en goed woon- en leefklimaat. De waarde van de concentraties fijnstof bedraagt minder dan 20 microgram per kuub ter plaatse van de Oudelandseweg. De waarde van de concentratie $\text{PM}_{2.5}$ ligt iets hoger dan 10 microgram per kuub (gemiddeld 11,1). Gezien de ruime afstand van het plangebied tot deze weg worden geen belemmeringen verwacht. Gesteld wordt ook voldaan wordt aan de advieswaarde van de WHO en landelijke GGD (handboek voor een gezonde inrichting van de leefomgeving) en dat er sprake is van een gezond verblijfsklimaat.

De verkeersgeneratie bedraagt 14 verkeersbewegingen. Het plan draagt al dan niet in betekenende mate bijdrage van het plan aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen motivaties die de realisatie van het initiatief in de weg staan.

5.9 Flora en fauna

Econsultancy heeft ter plaatse van het plangebied een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 6 bijgesloten.

Toets gebiedsbescherming

Natura 2000

De onderzoekslocatie ligt niet binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Nieuwkoopse Plassen & De Haeck, bevindt zich op circa 6,2 kilometer afstand ten noordoosten van de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocaties zijn, gezien de afstand (>6 km) tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de kleinschaligheid van het plan niet te verwachten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht. Ter ondersteuning van deze conclusie is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd door BURO DB. Het rapport is als Bijlage 7 bijgesloten. Op basis van het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie wordt gesteld dat het plan zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie in de aanlegfase en de gebruiksfase geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Uit de voortoets blijkt dat voor het plan geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig is.

Natuurnetwerk Nederland

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. De onderzoekslocatie ligt ook niet in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 1,6 kilometer ten noordoosten van de onderzoekslocatie. Het betreft waterloop de Grecht. Door de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie in combinatie met de afstand, worden de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland derhalve niet aangetast. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt geen onderzoeksverplichting naar verstoringen door een externe werking. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

Toets houtopstanden

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij gedeputeerde staten. In dit hoofdstuk wordt beschreven of er bij de voorgenomen kap sprake is van meldingsplicht en herplantplicht conform artikel 4.2 en artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming. Verder wordt beschreven of er vervolmaatregelen getroffen dienen te worden ten behoeve van de voorgenomen houtkap.

De bomen op de onderzoekslocatie vallen niet onder de definitie houtopstanden als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. De houtopstand op de onderzoekslocatie ligt binnen de bij besluit van gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom. Voor deze houtopstand geldt daarom geen meldingsplicht en herplantplicht.

Toets soortenbescherming

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschied habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	verwijderen van beplanting, snoeiafval en nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren. Indien binnen het broedseizoen gewerkt wordt, vooraf een broedvogelin-spectie uit laten voeren
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar verblijfplaatsen van huismus en gierzwaluw
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar kraam-, zomer-, paar- en individuele winterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse dwergvleermuis en watervleermuis
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	verlichtingsarmaturen gebruiken die naar beneden schijnen of andere vleermuisvriendelijke verlichting toepassen
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Amfibieën		ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar aanwezigheid rugstreeppad en aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Tabel overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Nader onderzoek ecologie

Econsultancy heeft ter plaatse van het plangebied een nader onderzoek ecologie uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 8 bijgesloten.

Op basis van onderhavig nader onderzoek kan redelijkerwijs worden geconcludeerd dat op de onderzoekslocatie geen

vaste rust-, voortplantings-, en/of verblijfplaatsen van huismus, gierzwaluw, vleur-muizen of rugstreeppad aanwezig zijn. De voorgenomen werkzaamheden op de onderzoekslocatie leiden daarom naar verwachting niet tot overtreding ten aanzien van beschermde verblijfsfuncties voor bovengenoemde soortgroep.

Tot slot dient te allen tijde rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht ten aanzien van in het wild levende dieren en planten.

Conclusie en aanbevelingen

Voor broedvogels met jaarrond beschermde nesten geldt dat nader onderzoek in het geëigende jaargetijde noodzakelijk is voor de vaste rust- en verblijfplaatsen voor de huismus en gierzwaluw. Dit onderzoek is uitgevoerd en hieruit volgt dat de voorgenomen werkzaamheden op de onderzoekslocatie leiden naar verwachting niet tot overtreding ten aanzien van beschermde verblijfsfuncties voor bovengenoemde soortgroep.

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats vinden met betrekking tot deze soorten. Indien bomen met holtes worden gekapt, wordt geadviseerd om elders op de onderzoekslocatie nestkasten te plaatsen. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot eind augustus worden aangehouden. Indien binnen het broedseizoen gewerkt wordt, dient vooraf aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie te worden uitgevoerd. Tevens dient vervolgens een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld om eventuele negatieve effecten van aanwezige broedgevallen te voorkomen.

Op basis van de quickscan moest voor de uitvoering van de plannen door middel van aanvullend onderzoek tevens meer duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen, en omtrent het in gebruik zijn van deze potentiële verblijfsplaatsen door vleermuizen. Dit onderzoek is uitgevoerd en hieruit volgt dat de voorgenomen werkzaamheden op de onderzoekslocatie leiden naar verwachting niet tot overtreding ten aanzien van beschermde verblijfsfuncties voor bovengenoemde soortgroep.

Voor de beschermde amfibieënsoort rugstreeppad die op de onderzoekslocatie te verwachten is dient een nader onderzoek omtrent de functie van de onderzoekslocatie voor de rugstreeppad te worden uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd en hieruit volgt dat de voorgenomen werkzaamheden op de onderzoekslocatie leiden naar verwachting niet tot overtreding ten aanzien van beschermde verblijfsfuncties voor bovengenoemde soortgroep.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht met betrekking tot algemene grondgebonden zoogdieren, algemene amfibieënsoorten en vissen.

Met betrekking tot het aspect gebiedsbescherming zijn ten aanzien van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocaties geen negatieve effecten te verwachten. Dit is bevestigd door het onderzoek stikstofdepositie.

5.10 Water

Het plangebied valt onder het beheergebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, die verantwoordelijk is voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. Relevant beleid van het Hoogheemraadschap zijn het Waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021, Keur en Legger.

Basisprincipes omgaan met water:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)
- Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen (veiligheid)

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest

duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratie voorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratie riool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

Afvoer hemelwater

Hemelwater wordt rechtstreeks afgevoerd naar oppervlaktewater. Als de toename aan verharding ten gevolge van het plan kleiner is dan 500m² in stedelijk gebied of 1000m² in landelijk gebied, hoeft deze afvoer niet te worden gecompenseerd. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater.

Diffuse bronnen

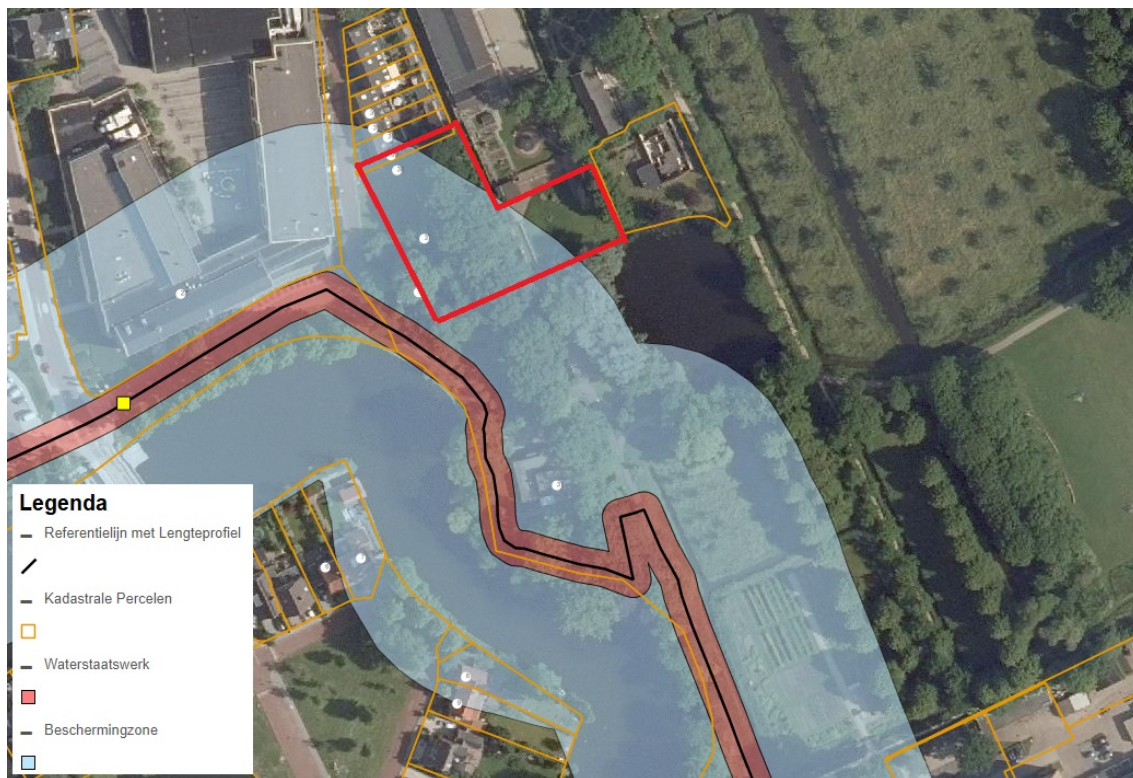
Het verdient de voorkeur om geen zware metalen, zoals lood, koper of zink toe te passen voor dak, dakgoot of regenpijp. Indien dit wel gebeurt, moet er een zuiveringsvoorziening worden aangelegd, zodat hemelwater geloosd kan worden op oppervlaktewater. Zware metalen vervuilen namelijk het oppervlaktewater.

Afvalwater

Voor de afvoer van afvalwater wordt aangesloten op de bestaande riolering in het plangebied

Waterkering

In de directe nabijheid van het plangebied ligt een waterstaatwerk. Het plangebied ligt deels binnen de beschermingszone. Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen op de verbeelding en in de regels ter bescherming van het functioneren van de waterkering. Op de tot 'Waterstaat - Waterkering' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd welke noodzakelijk zijn voor deze bestemming. En voor zover de waterstaatsbelangen niet in het geding zijn, mogen ook bouwwerken ten dienste van de aldaar geldende bestemming worden gebouwd. Voordat een bouwvergunning wordt verleend voor het bouwen van deze bouwwerken moet eerst advies worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.



Afbeelding uitsnede legger regionale waterkering

Uit de legger oppervlaktewateren is op te maken dat het plangebied wordt omringd door tertiaire oppervlaktewateren. Het planvoornemen voorziet niet in werkzaamheden aan deze watergangen. Er worden alleen bruggen over de watergangen aangelegd. Daarmee kunnen belemmeringen voor de watergangen worden uitgesloten.



Afbeelding uitsnede legger oppervlaktewater

Watercompensatie

In het plangebied is sprake van een toename van het verhard oppervlak ten gevolge van het plan. In Bijlage 9 is de waterberekening bijgesloten. Hieruit volgt het verhard oppervlak met 941 m² toeneemt. In onderstaande tabel is uiteengezet hoeveel m² compensatie verhard oppervlak er benodigd is. De hoeveelheid compensatie is afhankelijk van het soort verharding. Bijvoorbeeld de toename van verharding ten gevolge van de aanleg van de openbaar verhard gebied (zoals voetpaden) moet voor 100% worden gecompenseerd. Ter compensatie wordt een infiltratiesysteem aangelegd waarbij 45 mm water per m² afgekoppeld moet worden.

	Compensatie (%)	Compensatie (m ²)
Verharding	100	90
Bouwvlakken	100	28
Tuin	50	412
Totaal		530

Tabel compensatie verhard oppervlak

Ten behoeve van de compensatie van het verhard oppervlak moet $0,045 \cdot 530 = 24$ m³ watercompensatie worden gerealiseerd. Deze compensatie wordt gerealiseerd door de aanleg van nieuw oppervlaktewater met een totale oppervlak van 373 m². Hiermee wordt voorzien in voldoende watercompensatie.

Waterwingebied

Uit de Provinciale Milieuverordening Utrecht 2013 is op te maken dat het plangebied ligt in het '100-jaarsaandachtsgebied Woerden'. Voor deze gebieden gelden geen specifieke regels. Wel geldt de bijzondere zorgplicht. Bij een functieverandering moet worden beoordeeld of het plan het drinkwaterbelang schaad. De omvang van

de werkzaamheden in het plangebied zijn van beperkte omvang en er vinden er geen werkzaamheden aan de bestaande watergangen plaats. Er wordt uitgesloten dat het plan invloed heeft op dit beschermde gebied.

Conclusie

Het plan kan gezien vanuit dit aspect gerealiseerd worden.

5.11 Duurzaamheid

Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Woerden heeft op 30 oktober 2014 de motie 'Duurzaam met een doel' aangenomen waarin een stevige ambitie is verwoord: de gemeente heeft de ambitie om in 2030 CO2-neutraal te zijn. Een CO2-neutrale gemeente houdt in dat geen van de activiteiten en processen op het gemeentelijk grondgebied (door menselijk handelen) nog een bijdrage levert aan klimaatveranderingen in de vorm van CO2-uitstoot.

Om dit doel te bereiken maakt de gemeentelijke organisatie in samenwerking met de ondernemers en burgers al belangrijke stappen. De stevige ambitie van de gemeente Woerden heeft gevolgen voor de manier waarop wij wonen, werken en onze gemeente inrichten. Om deze ambitie te bereiken hanteert de gemeente Woerden, met betrekking tot de ruimtelijke onderbouwing, onderstaande beleidsuitgangspunten.

- Vanaf 2018 worden alle nieuwbouwwoningen en gebouwen in de gemeente Woerden CO2-neutraal gebouwd.
- In 2030 zijn alle bestaande gebouwen in de gemeente Woerden CO2-neutraal.

Duurzame maatregelen

Voor de nieuwbouw wordt in ieder geval voldaan aan de bepalingen zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Daarnaast worden voor deze ontwikkeling diverse maatregelen getroffen om een zo energiezuinig mogelijk gebouw te realiseren. Mogelijke maatregelen zijn onder andere:

- a. Extra isolatie en een uitstekende naad- en kierdichting:
- b. PV-panelen: Door elektriciteit duurzaam op het eigen gebouw of terrein op te wekken, kan worden bespaard op inkoop en elektriciteit en de energielasting.

Beoordeling

Bij de realisatie van de gebouwen in het plangebied, waaronder de twee woningen, wordt voldaan aan de bepalingen zoals opgenomen in het Bouwbesluit en er wordt gekeken wat er mogelijk is om de gebouwen te verduurzamen.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Ten aanzien van de planmethodiek is zoveel mogelijk aangesloten bij de planmethodiek van het 'bestemmingsplan Brediuspark'. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Rso 2012). Dit houdt onder andere in dat het bestemmingsplan wordt opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

6.2 Opbouw regels

1. Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
2. Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
3. Hoofdstuk 3 Algemene regels;
4. Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens is een dubbelbestemming opgenomen. Dubbelbestemmingen regelen een bijzonder belang dat eerst afgewogen moet worden alvorens de onderliggende bestemming mag worden toegepast. Er gelden in die gevallen dus twee bestemmingen, waarbij de dubbelbestemming voor gaat op de onderliggende bestemming.

In onderhavig bestemmingsplan komen de bestemmingen 'Recreatie', 'Water', 'Wonen' en dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat - Waterkering' voor.

Artikel 3 Recreatie

Binnen deze bestemming zijn recreatieve functies toegestaan waaronder het park, voet- en fietspaden, de graslanden, de groenvoorzieningen en het water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - dierenweide' is een dierenweide toegestaan. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht ten behoeve onderhoud en beheer, speelweide, schuilgelegenheid en de dierenweide. In de regels is bepaald wat de oppervlakte mag bedragen van de bebouwing, dit afhankelijk van het type functie. Voet- en fietspaden zijn in de bestemming toegestaan. Over het grootste gedeelte van deze bestemming is een vrijwaringszone - zichtlijn gelegd. Deze zone dient te voorkomen, dat hier gebouwd wordt waardoor het zicht wordt belemmerd. Afrasteringen mogen hier wel worden gebouwd.

Artikel 4 Water

De bestaande watergang in is bestemd voor 'Water'. Ook zijn de gronden bestemd voor waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen, taluds en bermen, bruggen en kruisingen ten behoeve van wegverkeer. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Steigers en vlonders e.d. zijn niet toegestaan.

Artikel 5 Wonen

Voor de te realiseren woonfuncties is een woonbestemming opgenomen. De bouwregels geven de randvoorwaarden

aan waaronder bouwwerken mogen worden gebouwd. Daarnaast biedt de erfbebouwingsregeling een uniforme regeling voor de toelaatbaarheid van erfbebouwing bij woningen.

Ter plaatse van de grens tussen de woon- en recreatiebestemming gelden specifieke regels. Ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen - uitgesloten" is de oprichting van erfbebouwing niet toegestaan. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van een groenvoorziening met een minimaal hoogte van 2 meter. Deze voorziening dient opgericht te worden ter plaatse van de aanduiding 'groenvoorziening'.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

In het plangebied komt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' voor. Het plangebied is aangeduid als gebied waarvoor een (middel)hoge trefkans op archeologische sporen' geldt. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

Het zuidwestelijk deel van het plangebied ligt binnen de beschermingszone van een regionale waterkering. Deze zone is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan overgenomen. In de regels voor deze dubbelbestemming is bepaald dat deze gronden primair bestemd zijn voor de aanleg en instandhouding van een waterkering, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen.

Uitsluitend bouwwerken welke noodzakelijk zijn voor deze bestemming mogen worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene aanduidingsregels

Binnen de algemene aanduidingsregels is door middel van de 'vrijwaringszone - zichtlijn' het behoud van de aanwezige zichtlijnen geborgd. Ter plaatse van deze vrijwaringszone mag geen bebouwing worden opgericht.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevolle bomen' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de groeiplaats (uitgaande van de kroonprojectie) van waardevolle bomen en is de oprichting van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is datgeen bepaald dat als verboden gebruik wordt aangemerkt. Alsmede zijn in dit artikel de algemene regels voor parkeren, overeenkomstig de 'Parapluherziening Parkeernormen Woerden', opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsregel opgenomen. Het betreft hier een regeling om het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen.

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.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgenomen een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan is een grondexploitatie geopend, waarin de kosten van de aanpassingen aan het Landgoed Bredius zijn gedekt uit de verkoop van 6 woningen in het landgoed. Vier van deze woningen zijn al mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan, de overige 2 zijn ook al mogelijk, maar een verplaatsing van het bouwvlak is noodzakelijk middels onderhavig bestemmingsplan. De te maken kosten en dekking zijn georganiseerd binnen deze grondexploitatie.

Gelet op het bovenstaande is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan Entreegebied is een gezamenlijk plan van alle vereniging en stichtingen uit het landgoed. Het is inmiddels gepresenteerd aan omwonenden en gemeenteraad. Er is daarom gekozen om niet eerst een voorontwerp te maken, maar om het plan gelijk als ontwerp bestemmingsplan voor te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter visie gelegd en naar de betrokken overlegpartners gestuurd. Gedurende de ter visie termijn is het voor een ieder mogelijk een reactie in te dienen. De resultaten hiervan worden samengevat en beantwoord in een nota zienswijzen en vooroverleg.

