



BESTEMMINGSPLAN TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22A HOSPICE DE MANTELMEEUW

ontwerp

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Hospice De Mantelmeeuw

Inhoudsopgave

Motivering	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Beschrijving juridisch planologisch kader en strijdigheid	4
1.3 Doel wijziging omgevingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Beschrijving en historie huidige situatie	7
2.2 Beschrijving nieuwe situatie	8
Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving	19
4.1 Milieu effectrapportage	19
4.2 Geluid vanwege wegen, spoorwegen en industrieterreinen	19
4.3 Geluid vanwege milieubelastende activiteiten	20
4.4 Gezondheid	21
4.5 Geur	21
4.6 Luchtkwaliteit	22
4.7 Schaduwstudie	23
4.8 Ecologie - soortenbescherming	24
4.9 Ecologie - gebiedsbescherming (stikstof)	26
4.10 Omgevingsveiligheid (Externe veiligheid)	26
4.11 Bodem en ondergrond	28
4.12 Water	28
4.13 Cultuurhistorie en archeologie	29
4.14 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	30
4.15 Verkeer en parkeren	30
Hoofdstuk 5 Participatie	33
5.1 Participatie met de omgeving	33
5.2 Consultatie van andere stakeholders	36
Hoofdstuk 6 Juridische toelichting	37
6.1 Algemeen	37
6.2 Toelichting op de regels TAM-omgevingsplan	37
6.3 Belangenafweging en conclusie	38
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	41
7.1 Kostenverhaal	41
7.2 Nadeelcompensatie	41

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De stichting de Mantelmeeuw biedt als hospice palliatieve zorg voor mensen met een korte levensverwachting. Om de mensen die hier verblijven een fijn thuis te geven is het wenselijk dat hiervoor ook geschikte faciliteiten en ruimte aanwezig zijn.

In 2019 is een eerste verkenning gestart naar de mogelijkheid om het bestaande hospice uit te breiden met extra kamers wegens de stijgende vraag en de verwachting dat deze vraag nog meer zal stijgen. Deze eerste verkenning leidde tot de conclusie dat er geen uitbreiding van het hospice mogelijk was op de huidige locatie, Meeuwenlaan 14 te Woerden. Hierdoor voldeed de huidige locatie niet meer volledig aan de wensen van de Stichting. De kosten van verduurzaming en het levensloopbestendig maken van de locatie stonden daarbij ook niet in verhouding tot wat het op zou leveren. Een andere locatie kreeg de voorkeur.

In 2021 is het bestemmingsplan Entreegebied Landgoed Bredius vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft de gemeente het voornemen verwerkt om de ruimtelijke- en gebruikskwaliteit van het Landgoed Bredius te verbeteren en om een goede, landgoedwaardige entree tot het Landgoed Bredius te maken aan de zijde van de Van Kempensingel. Onderdeel van het bestemmingsplan uit 2021 was het benutten van de mogelijkheden voor woningbouw door ter plaatse van het plangebied van het vigerende bestemmingsplan woningbouw toe te staan.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan Entreegebied Landgoed Bredius is, in samenwerking met het Hospice de Mantelmeeuw en een verkenningstraject gebleken dat dit de geschikte locatie is voor het realiseren van het hospice. In het verkenningstraject zijn 12 locaties beoordeeld op eigendomssituatie, bestemming en ligging met het oog op bereikbaarheid en sociale veiligheid. Uit de studie kwam een voorkeur voor de locatie aan de Burgemeester H.G. van Kempensingel naar voren. Door het realiseren van het hospice op deze nieuwe locatie kan het gebouw optimaal ingericht worden voor een hospice, wat wenselijk is voor het faciliteren van deze maatschappelijke functie.

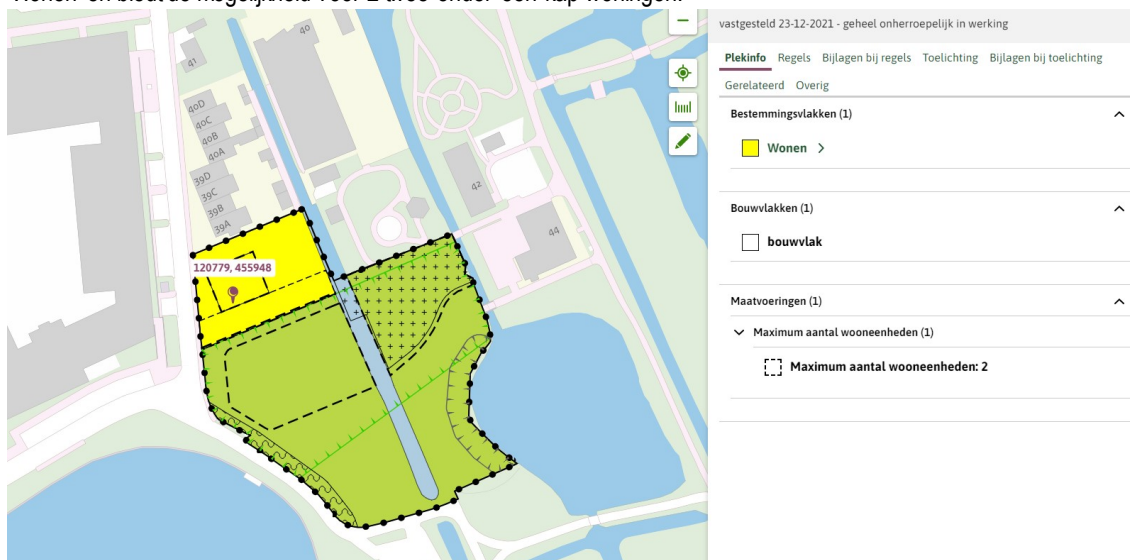
Met de verplaatsing van het hospice naar de nieuwe locatie blijft daarnaast het aantal beschikbare woningbouwlocaties binnen Woerden per saldo gelijk, doordat op beide locaties (oud en nieuw) planologisch ruimte is voor twee woningen. De verplaatsing van het hospice heeft daarmee geen gevolgen voor de woningbouwopgave van Woerden.

De bouw van het hospice op de nieuwe locatie is niet mogelijk op grond van het geldende planologische regime. Ter plaatse van het plangebied zijn woningen toegestaan en het hospice valt onder de functie 'maatschappelijk'. Omdat het om privaatrechtelijke redenen nodig is de woonfunctie te schrappen en te wijzigen naar 'maatschappelijk' is voorliggend TAM-omgevingsplan opgesteld waarmee het omgevingsplan van Woerden op dit punt wordt gewijzigd.

1.2 Beschrijving juridisch planologisch kader en strijdigheid

Het geldend ruimtelijk kader wordt gevormd door het tijdelijk omgevingsplan. Dit tijdelijk omgevingsplan is op 1 januari 2024 (met de inwerkingtreding van de Omgevingswet) van rechtswege in werking getreden. Het tijdelijk omgevingsplan bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder de geldende bestemmingsplannen. Daarnaast bestaat het tijdelijk omgevingsplan uit de bruidsschat regels. Dit zijn de voormalige Rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar decentrale overheden.

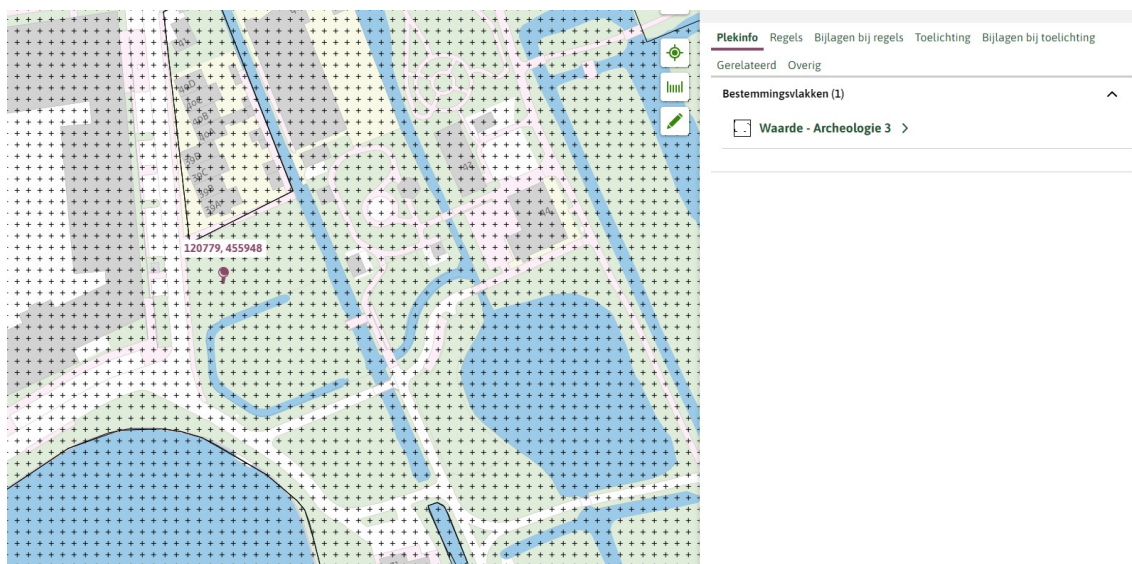
De bestaande bouw- en gebruiksactiviteiten die in het plangebied zijn toegestaan, zijn opgenomen in het bestemmingsplan: Entreegebied Landgoed Bredius, vastgesteld op 23 december 2021. Het plangebied heeft de functie 'Wonen' en biedt de mogelijkheid voor 2 twee-onder-een-kap woningen.



Afbeelding uitsnede bestemmingsplan Entreegebied Landgoed Bredius

Naast het bestemmingsplan geldt er ook een parapluplan: Parapluplan Woerden 2 (archeologie) d.d. 21 december 2023. Vanuit dit parapluplan heeft het plangebied ook archeologische waarden.

Voor Landgoed Bredius is in 2020 een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd, waarbij het plangebied is meegenomen. De resultaten dit onderzoek waren nog niet verwerkt op de gemeentelijke beleidskaart archeologie en het Parapluplan Woerden 2 (archeologie). Daarom gelden in het parapluplan nog wel dubbelbestemmingen archeologie voor het plangebied. Door deze te laten vervallen in voorliggend TAM-omgevingsplan wordt afgeweken van de gemeentelijke beleidskaart en het parapluplan. Dit kan alleen op basis van archeologisch onderzoek dat in dit plan wordt toegevoegd.



Afbeelding uitsnede Parapluplan Woerden 2 (archeologie)

Verder geldt de Parapluherziening Parkeernormen Woerden d.d. 24 mei 2017. Deze parapluherziening geeft de te gebruiken parkeernormen voor de parkeerberekening. Ook deze regels zijn opgenomen in het TAM-omgevingsplan.

De functie Maatschappelijk, benodigd voor een hospice, is niet toegestaan binnen de functie Wonen. Verder wijkt het planvoornemen af van de bouwmogelijkheden in het vigerend bestemmingsplan. Erfafscheidingen worden hier gerealiseerd door beplanting, bijvoorbeeld een haag, van maximaal 1 meter hoog aan de Burgemeester H.G. van Kempensingel en 1,2 meter hoog aan de kant van het park. De voorwaardelijke verplichting vanuit het bestemmingsplan Entreegebied Landgoed Bredius met betrekking tot de haag aan de parkzijde wordt aangepast zodat de haag gerealiseerd moet worden niet minimaal 2 meter hoog hoeft te zijn. Een hoogte van maximaal 1,2 meter wordt gehanteerd.

1.3 Doel wijziging omgevingsplan

Het doel van dit TAM-omgevingsplan is om het hospice mogelijk te maken op de locatie in het Entreegebied van het Brediuspark in Woerden. De wijziging van de beoogde functionele situatie is niet passend in het vigerende planologisch regime. Hierdoor moet een wijziging plaats vinden van het (tijdelijke) omgevingsplan om het planvoornemen planologisch mogelijk te maken. Dat wordt met het voorliggend TAM-omgevingsplan mogelijk gemaakt.

Toelichting planwijziging omgevingsplan door middel van TAM-IMRO

In voorliggend geval is het nodig om de toegestane functie (wonen) te schrappen en te vervangen door de nieuwe beoogde functie (maatschappelijk). Dit kan niet worden gedaan met een omgevingsvergunning. Hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Omdat de gemeente nog niet in staat is om een wijziging van het omgevingsplan met de nieuwe standaard 'STOP-TPOD' in procedure te brengen, is gekozen voor de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) waarmee het omgevingsplan kan worden gewijzigd, maar dan gebruik makend van de voormalige IMRO-standaarden. Voor de rechtszekerheid en procedure van het plan heeft dit geen gevolgen, het plan moet procedureel en inhoudelijk voldoen aan de Omgevingswet. Het is uitsluitend een technische maatregel om een wijziging van het omgevingsplan te kunnen publiceren.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding beschrijft Hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Vervolgens wordt ook in dit hoofdstuk ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in het plangebied dienen te passen. Hier wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en het gemeentelijk beleid. Vervolgens gaat Hoofdstuk 4 in op de verschillende van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten. In Hoofdstuk 5 wordt de doorlopen participatie uiteengezet. Daarna volgt in Hoofdstuk 6 een toelichting op het juridisch systeem en op de bestemmingen gegeven. Ten slotte geeft Hoofdstuk 7 inzicht in de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving en historie huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Burgemeester H.G. van Kempensingel (Woerden) en is onderdeel van het grotere kadastrale perceel B9523. Het plangebied ligt ruimtelijk gezien tussen de Burgemeester H.G. van Kempensingel en de kinderboerderij Koekeleboe in. Het plangebied wordt begrensd door het pad langs de woningen aan de Burgemeester H.G. van Kempensingel in het noorden en de Burgemeester H.G. van Kempensingel in het westen. In het oosten wordt het plangebied begrensd door een watergang en het Brediuspark. Zie onderstaande afbeelding voor de ligging en begrenzing van het plangebied.



Afbeelding ligging en locatie van het plangebied met kadastrale grenzen (bron Cyclomedia, 2024)

In de huidige situatie is het plangebied een braakliggend grasveld. Planologisch is de bouw van twee woningen toegestaan op dit perceel tot een hoogte van 6 meter goothoogte en 12 meter bouwhoogte.



Afbeelding aanzicht plangebied gezien vanaf de Burgemeester H.G. Van Kempensingel (bron Cyclomedia, 2024)

2.2 Beschrijving nieuwe situatie

Het planvoornemen is om het hospice aan de huidige locatie aan de Meeuwenlaan te verplaatsen naar de Burgemeester H.G. van Kempensingel. Hierbij worden de twee woningen wegbestemd bij het entreegebied van het Landgoed Bredius. Deze woningen zijn planologisch ook toegestaan op de locatie aan de Meeuwenlaan. De realisatie van het hospice betreft totaal 6 kamers verdeeld over de begane grond en eerste verdieping.

Beeldkwaliteit

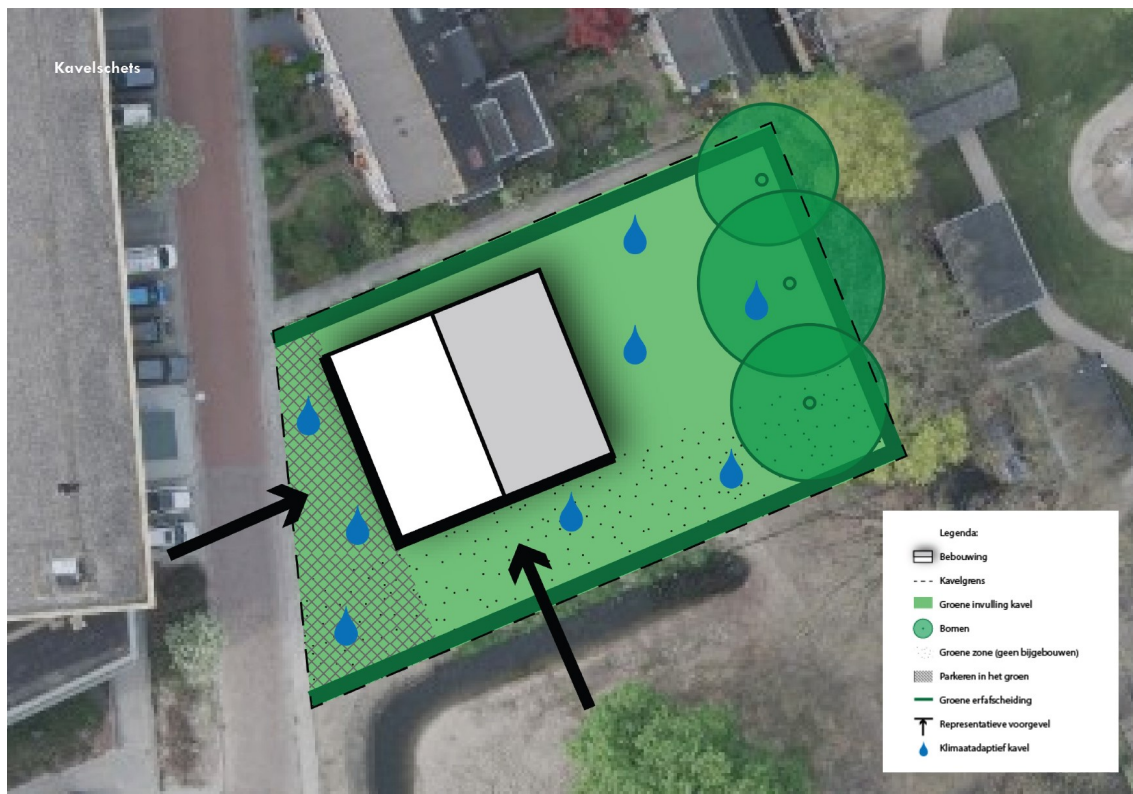
Voor het hospice is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin zijn de aspecten voor het uiterlijk van het hospice en het perceel behandeld. Het beeldkwaliteitsplan is als Bijlage 1 bijgevoegd.

Toelichting beeldkwaliteitsplan

Landgoed Bredius is een groene long in het centrum van de stad waar gewandeld en gerecreëerd wordt. Het heeft een belangrijke recreatieve, maatschappelijke en educatieve functie in Woerden. Een goede en aantrekkelijke entree aan de van Kempensingel ontbrak. Door het bestemmingsplan "Entreegebied Landgoed Bredius" is een goede entree mogelijk gemaakt. De ligging aan de groene Singel en park Bredius, het vierkante bouwvolume met kap en de nieuwe functie als hospice geven aanleiding om op deze locatie een urban villa in het groen te realiseren. Het gebouw komt als een object in het groen te staan en gaat hiermee een relatie aan met het park en de villa's in groene setting aan de Singel. Ook krijgt het een dubbelzijdig karakter. Zowel de kant aan de Burgemeester H.G. van Kempensingel als de zuidzijde aan het park worden gezien als voorgevel. Zo krijgt het gebouw een representatieve kant aan de straat maar ook aan het entreegebied van het landgoed Bredius. De beide voorgevels hebben een open karakter en hebben geen blinde geveldelen.

Het aanbrengen van herkenbare en expressieve gevel aan zowel de straat als aan de parkzijde geeft identiteit aan de plek. Dit wordt uitgevoerd in een herkenbare baksteenstijl, verwant aan de overige bebouwing aan de singelzijde van de Burg. H.G. van Kempensingel. Het verbinden van beide gevels maakt het tot één huis, waarbij met incidentele ingrepen de expressie van zowel voor- als zijgevel versterkt wordt. Zuidelijk en oostelijk van het bouwvlak is er voldoende ruimte voor een tuin.

Het bouwvlak is daarbij gelijk gelegd aan de naastliggende rijenwoningen (overeenkomstig het geldend planologisch regime).



Afbeelding kavelschets vanuit het Beeldkwaliteitsplan

Inrichting gebouw

Het hospice is een woonhuis voor degenen die er verblijven, daarom is bij de opzet onderscheid gemaakt tussen de woonkamers (bewonerskamers) en de dienende ruimten. Om de rust te waarborgen is ervoor gekozen de drie individuele kamers op begane grond en verdieping in het zuidoostelijke deel onder te brengen, fysiek afgescheiden van de entree, tuinkamer, trappenhuis en andere ondersteunende functies. De kamers zowel op de begane grond als op de verdieping hebben ruim uitzicht op het zuidoostelijk gelegen park, een enkele kamer heeft ook zicht op de straat. Deze zuidoostelijke oriëntatie zorgt voor ruime toetreding van zonlicht in de kamers. De hoofdentree is aan de straatzijde gesitueerd op een herkenbare plek. De zijingang komt uit op de oprit naast het huis. Elk van de bewonerskamers op de begane grond heeft door dubbele deuren toegang tot de naastliggende tuin. De gezamenlijke woonkamer aan de achterzijde van het pand heeft toegang tot de achterliggende tuin.

Het hoofdgebouw wordt gerealiseerd in het bouwvlak. Het bouwvlak komt daarbij overeen met het bouwvlak wat al was opgenomen in het bestemmingsplan Entreegebied Landgoed Bredius. Aan het hoofdgebouw aan de achterzijde wordt een uitbouw gerealiseerd waarin een tuinkamer komt waar bewoners en gasten elkaar kunnen ontmoeten. Deze uitbouw wordt vergunningsvrij gerealiseerd. Verdere bebouwing in de tuin is onwenselijk omdat er een groene overgang gerealiseerd wordt met het Brediuspark. Naast dat de tuin een groene overgangzone wordt, is het ook belangrijk dat de zichtlijnen richting het park in stand blijven. Om de zichtlijn te borgen in het bestemmingsplan is er een zone opgenomen dat bebouwingsvrij moet blijven.



Afbeelding situatie, bouwenvelop met nieuwbouw (Bron Arcom)

Parkeren

Er worden op eigen terrein 4 parkeerplaatsen gerealiseerd aan de voorzijde van het plangebied. Parkeerplekken worden groen ingepast met een haag om daarmee een groene uitstraling te verkrijgen. Voor de bestrating van het parkeervakken wordt uitgegaan van halfverharding. Daarnaast kunnen op de oprit ook auto's worden geparkeerd wanneer de oprit niet benodigd is voor een ambulance of rouwwagen. Ter plaatse van de aangeduide locatie voor de groenvoorziening (haag van 1,2 meter hoogte ter plaatse van de grens met het landgoed Bredius) is de aanleg van parkeervoorzieningen niet toegestaan.

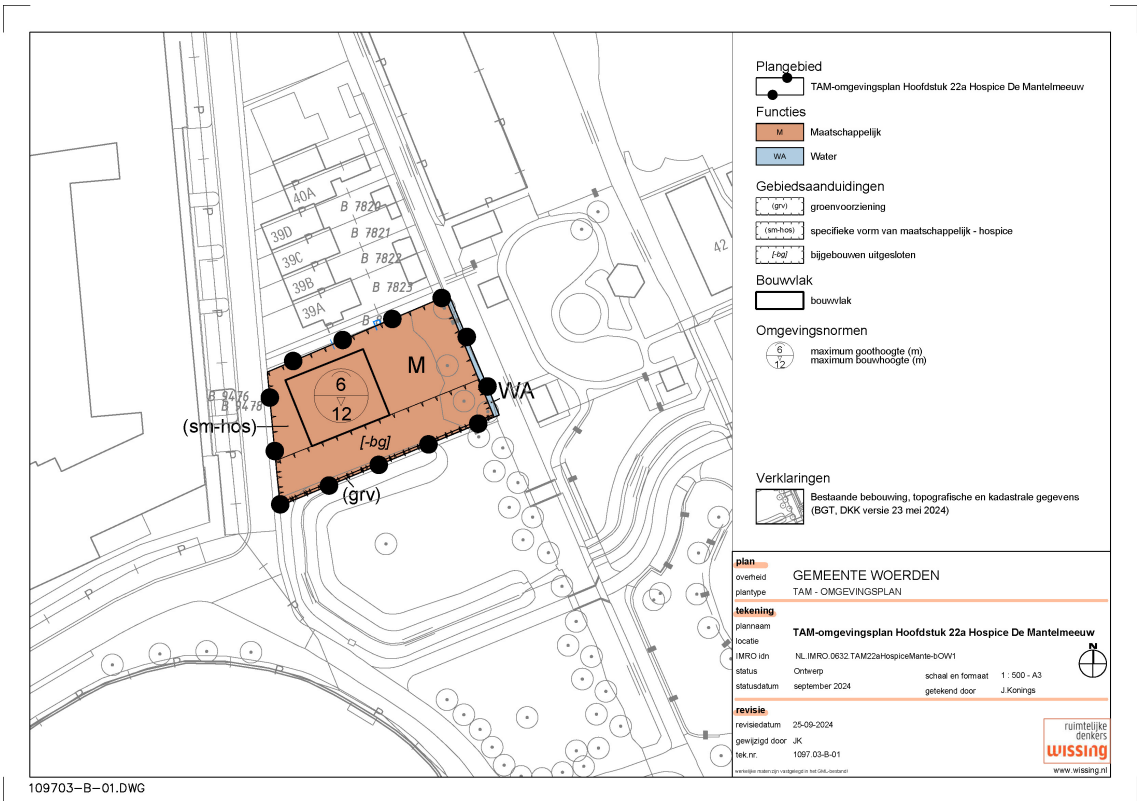


Afbeelding impressie voorzijde met parkeren voorlopig ontwerp (Bron Arcom)



Afbeelding impressie achterzijde voorlopig ontwerp (Bron Arcom)

Door de wijziging van de functie Wonen naar Maatschappelijk wordt ook de bijbehorende verbeelding aangepast. Zie onderstaande afbeelding voor de nieuwe verbeelding van het planvoornemen.



Afbeelding, nieuwe verbeelding planvoornemen, TAM-omgevingsplan

Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Het Rijk heeft op 11 september 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

Specifiek beleid ten aanzien van het planvoornemen is niet opgenomen, daarom wordt de Nationale Omgevingsvisie niet nader toegelicht.

3.1.2 Instructieregels Rijk via Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Laddertoets

De kernbepaling van de ladder, artikel 5.129g, lid 2 en lid 4, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), luidt als volgt

2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en*
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.*

4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de markt vraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



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). De ontwikkeling betreft een functiewijziging van 'Wonen' naar 'Maatschappelijk' waarbij er 1 gebouw met 6 kamers wordt gerealiseerd. Deze functiewijziging is hierdoor geen functiewijziging van zodanige aard en omvang dat dit geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

De ontwikkeling gaat om de verplaatsing van het hospice en bijbehorende functie en activiteiten van de huidige locatie naar het plangebied. Op de huidige locatie maakt het hospice gebruik van de ruimte van twee woningen, op de beoogde locatie zal het hospice de ruimte innemen van de twee planologisch mogelijk gemaakte woningen. Met de verplaatsing van het hospice komen er twee woningen vrij op de huidige locatie maar vervalt de mogelijkheid voor twee woningen in het plangebied. Hierdoor treedt geen verandering op ten aanzien van het totaal aantal woningen binnen de gemeente Woerden. En er is op dit punt ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Door de verplaatsing / uitruil van functies en de beperkte omvang van het planvoornemen is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is een onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig.

Onderbouwing dienstenrichtlijn

Bij de realisatie van het hospice door middel van deze planwijziging is er geen sprake van het regelen van een dienst zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 Dienstenrichtlijn. Deze richtlijn is niet van toepassing in geval er sprake is van een uitzondering neergelegd in artikel 2 van de Dienstenrichtlijn, bijvoorbeeld sociale diensten of diensten van gezondheidszorg waar het hospice onder valt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

De Omgevingsvisie provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht. De ruimtelijke visie voor 2050 valt in de Omgevingsvisie uiteen in zeven pijlers, te weten:

- Stad en land gezond;
- Klimaatbestendig en waterrobuust;
- Duurzame energie;
- Vitale steden en dorpen;
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- Toekomstbestendige natuur en landbouw.

De voor onderhavig initiatief is de meest relevante pijler 'vitale steden en dorpen'. Hierin wordt de basis gelegd waarbinnen ontwikkelingen in de 'vitale dorpen en steden' plaats kunnen vinden. De richtlijnen voor deze ontwikkelingen dragen bij aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de provincie.

Planspecifiek

Door deze ontwikkeling wordt er een kwaliteitsimpuls gegeven aan het hospice door betere faciliteiten te realiseren in de vorm van nieuwe huisvesting. Hierdoor draagt het planvoornemen bij aan de pijler vitale steden en dorpen. Het woningaantal gaat op gemeenteniveau door de verplaatsing binnen Woerden niet achteruit maar blijft gelijk. En door de kwaliteitsimpuls kan deze maatschappelijke functie het voorzieningenniveau op peil houden.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

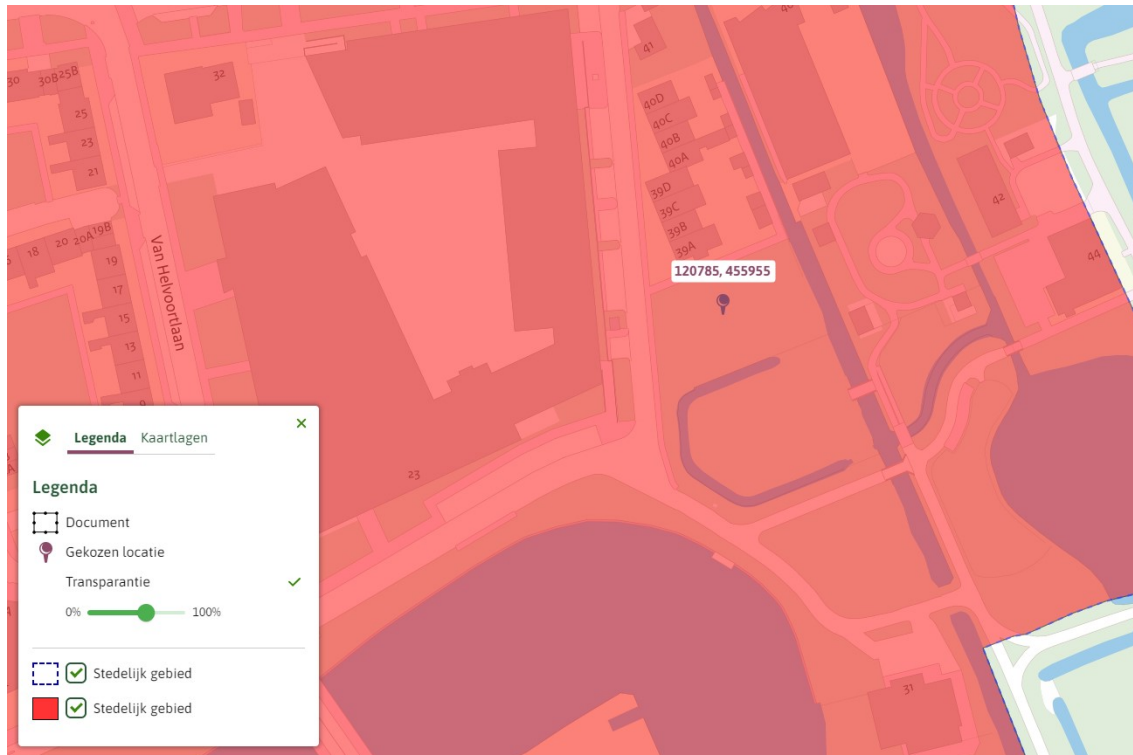
De Omgevingsverordening bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening zorgt voor een kaderstellende doorvertaling van de Omgevingsvisie. Op 14 juni 2024 is de Omgevingsverordening geconsolideerd.

Toetsing initiatief aan provinciale omgevingsverordening

Uit toetsing van de locatie van het plangebied aan de Omgevingsverordening blijkt dat de volgende thema's relevant zijn

voor onderhavig planvoornemen:

- Bereikbaarheid en mobiliteit;
- Wonen, werken en recreëren.



Uitsnede van toepassing zijn de werkingsgebieden (bron Omgevingsverordening provincie Utrecht)

Artikel 4.1 Instructieregel bereikbaarheid

1. Een omgevingsplan waarin nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, waarborgt dat knelpunten in de bereikbaarheid niet toenemen en bij voorkeur afnemen.
2. De motivering van een omgevingsplan bevat
 - a. een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze nieuwe ontwikkelingen tot gevolg hebben;
 - b. een beschrijving van de wijze waarop het plangebied wordt ontsloten voor de verschillende vervoerwijzen;
 - c. een analyse of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het omliggende (regionale) verkeers- en vervoersnetwerk voor de diverse vervoerwijzen kunnen ontstaan; en
 - d. een analyse of de bereikbaarheid door de beoogde ontwikkelingen verslechtert en of de reistijd significant toeneemt.
3. Indien uit de Bereikbaarheidsscan blijkt dat er mogelijk sprake is van verslechtering van de bereikbaarheid of toename van knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoernetwerk, wordt een bereikbaarheidsonderzoek als bedoeld in de Bijlage XIV Bereikbaarheidsanalyse bij deze verordening uitgevoerd. Binnen dit bereikbaarheidsonderzoek worden mogelijke oplossingen voor de geconstateerde knelpunten uitgewerkt, waarbij ook realisatie en financiering van deze maatregelen aan bod komen.

Planspecifiek

In paragraaf 4.15 wordt ingegaan op het aspect bereikbaarheid. Hierin is aangebond dat de locatie voldoende bereikbaar is voor hulpdiensten, personeel en bezoekers. Ook is er voldoende parkeergelegenheid vanwege de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein.

Artikel 9.17 Instructieregel verstedelijking

1. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan regels bevatten voor verstedelijking.

2. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
 - b. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
3. Een motivering van een omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Planspecifiek

De ontwikkeling gaat om de verplaatsing van het hospice en bijbehorende Maatschappelijke functie en activiteiten. De nieuwe beoogde locatie waar dit TAM-omgevingsplan betrekking op heeft ligt in het stedelijke gebied van Woerden en ter plaatse is verstedelijking in de vorm van woningbouw al toegestaan. Het nieuwe plan voorziet in een hospice met eenzelfde ruimtebeslag als de toegestane woningbouw. Er is dus geen sprake van nieuwe verstedelijking. Aan de instructieregel kan worden voldaan.

In paragraaf 3.1.2 is in de Ladderonderbouwing verder ingegaan op de verandering van functie en het vrijkomen van de woningen. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de onderbouwing voor de Ladder van duurzame verstedelijking.

3.3 Gemeentelijk beleid

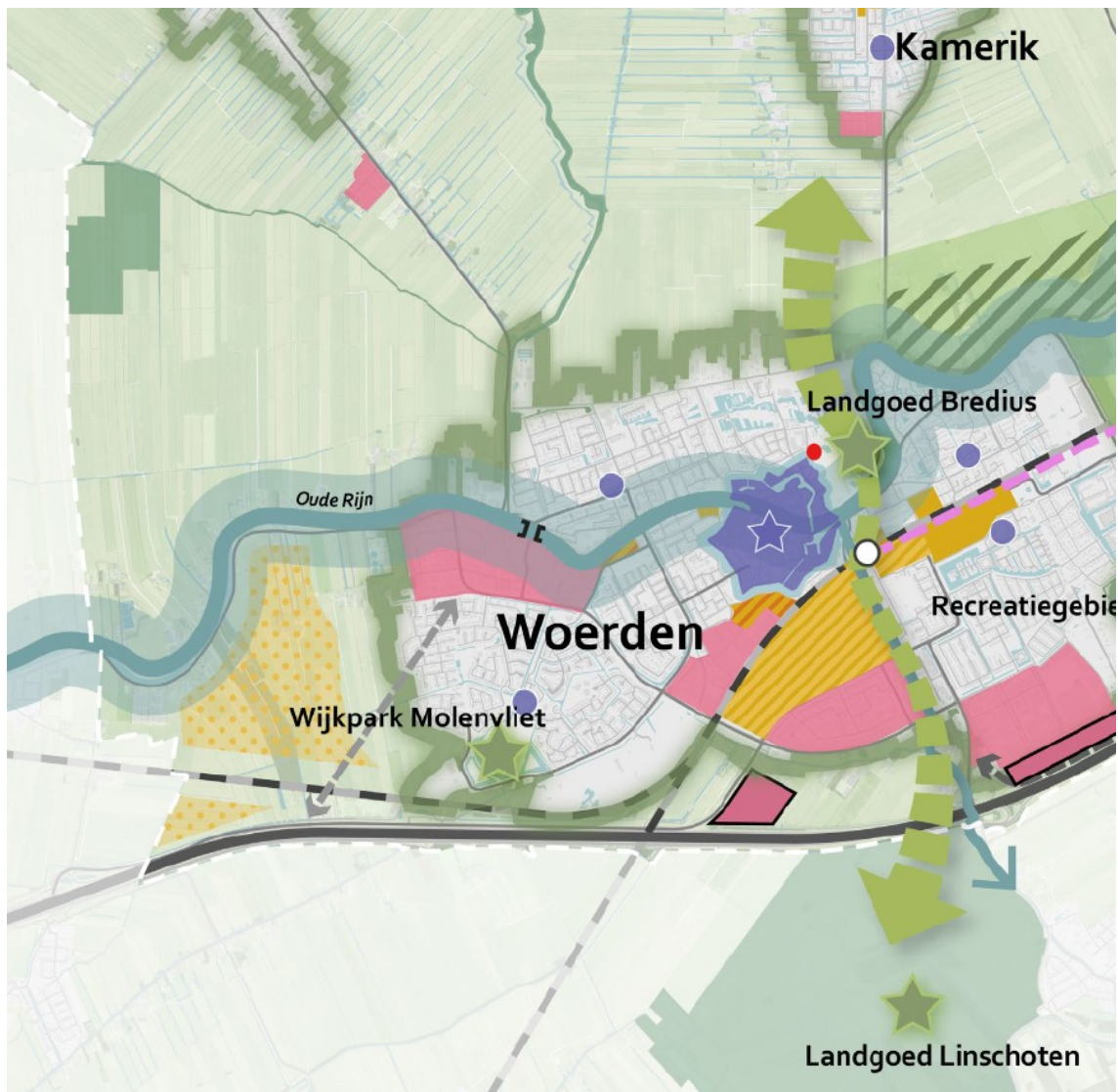
3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Woerden

De gemeenteraad van Woerden heeft op 9 juni 2022 de Omgevingsvisie Woerden vastgesteld. De Omgevingsvisie heeft een perspectief tot 2040 waarbinnen concrete beleidsopgaven voor wonen, werken, recreatie, mobiliteit, schone energie, landschap en natuur- en milieu in samenhang zijn gebracht qua doelen en qua ruimtelijke situering. Daarbij vormen maatschappelijke doelen op het gebied van gezondheid, welzijn, vitaliteit en economische ontwikkeling een rode draad tussen alle opgaven. In de Omgevingsvisie worden ook nieuwe opgaven en transitie op het gebied van mobiliteit, landbouw, bodem en klimaat, waar het gemeentelijk beleid slechts ten dele op van invloed is, geagendeerd voor nadere uitwerking in samenspraak met belanghebbenden en andere overheden.

De omgevingsvisie biedt ruimte om maatschappelijke opgaven te realiseren en biedt een balans tussen duidelijkheid qua ruimtelijke kaders en flexibiliteit c.q. wendbaarheid, om tijdig en passend in te spelen op snel veranderende behoeften in de samenleving.

De belangrijkste voorzieningen in Woerden zijn te vinden in en rondom de binnenstad. Door de realisatie van het hospice nabij de entree van het Brediuspark en nabij het centrum sluit het planvoornemen op de omgevingsvisie aan.

Verder benoemt de omgevingsvisie dat er voldoende voorzieningen, onder andere op het gebied van zorg aanwezig moeten zijn. De realisatie van het hospice is in lijn met de omgevingsvisie van de gemeente Woerden. De nieuwbouw van het hospice op deze locatie draagt bij aan de omgevingsvisie doordat de maatschappelijke functie beter en toekomstbestendiger uitgevoerd kan worden dan op de huidige situatie. Doordat de maatschappelijke functie beter uitgevoerd kan worden sluit dit aan op de ambitie om het voorzieningenniveau op peil te houden.



Afbeelding uitsnede omgevingsvisie Woerden. Het plangebied ligt ter plaatse van de rode stip.

3.3.2 Nota Parkeernormen 2022

Voor het planvoornemen wordt de Nota Parkeernormen 2022 gehanteerd. Voor het hospice wordt uitgegaan van de categorie verzorgingstehuis met een parkeernorm van 0,6 parkeerplek voor auto's per wooneenheid. Voor fietsparkeren wordt een norm van 0,7 parkeerplek voor fietsen per wooneenheid gehanteerd.

Voor verdere belichting en onderbouwing zie paragraaf 4.15.

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving

4.1 Milieu effectrapportage

Inleiding

Plannen en activiteiten kunnen nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In afdeling 16.4 van de Omgevingswet en Bijlage V bij het Omgevingsbesluit is geregeld dat in zulke gevallen een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten. Een (TAM-)omgevingsplan kan plan m.e.r.-plichtig zijn. Daarnaast kan een plan ook m.e.r.-plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

De m.e.r. procedure is uitsluitend van toepassing op projecten die voorkomen in Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Indien kan worden aangetoond dat het project geen onderdeel uitmaakt van Bijlage V van het Omgevingsbesluit, dan is de procedure niet van toepassing.

Beoordeling

Uit Bijlage V bij het Omgevingsbesluit is af te leiden of een besluit over een project project-mer-beoordelingsplichtig is. In de eerste kolom staat de omschrijving van projecten. In de vierde kolom staan de besluiten waarvoor de mer-verplichtingen gelden, waaronder het omgevingsplan. De volgende stappen worden doorlopen om te bepalen of een project project-mer-(beoordelings)plichtig is:

1. Bepaal of het project voldoet aan de omschrijving in kolom 1 uit Bijlage V bij het Omgevingsbesluit.
2. Indien dit zo is, kijk of het besluit in de laatste kolom staat.
3. Bepaal of voor het besluit een mer-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen:
 - a. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2 is er een project-mer-plicht.
 - b. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 3 is er een project-mer-beoordelingsplicht.

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit is in kolom 1, project J11, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen.

De ontwikkeling gaat om de verplaatsing van het hospice en bijbehorende Maatschappelijke functie en activiteiten. De nieuwe beoogde locatie waar dit TAM-omgevingsplan betrekking op heeft ligt in het stedelijke gebied van Woerden en ter plaatse is verstedelijking in de vorm van woningbouw al toegestaan. Het nieuwe plan voorziet in een hospice met eenzelfde ruimtebeslag als de toegestane woningbouw.

De ontwikkeling van Hospice de Mantelmeeuw wordt niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject conform onderdeel J11 in Bijlage V van het Omgevingsbesluit, of als een ander onderdeel in Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Het planvoornemen is dus niet mer-beoordelingsplichtig of mer-plichtig. Voor het planvoornemen is daarom geen vormvrije m.e.r. beoordeling opgesteld.

4.2 Geluid vanwege wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Buro DB heeft akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 2 bijgesloten. Op het plan is de regelgeving van de Omgevingswet van toepassing. Veel van de (instructie)regels zijn beschreven in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronssoort op een geluidgevoelig gebouw. Volgens artikel 3.21 van het Bkl is een hospice een geluidsgevoelig gebouw. Voor onderhavig plan zijn de geluidscriteria van de gemeentewegen van toepassing. De standaardwaarde in dB L_{den} bedraagt 53 dB en grenswaarde in dB L_{den} bedraagt 70dB.

Uit het onderzoek volgt dat de te verwachten geluidsbelasting op de randen van het bouwvlak van het plan ten gevolge van het verkeer op de Burgemeester H.G. van Kempensingel en de Van Helvoortlaan de norm (standaardwaarden) van 53 dB niet overschrijdt. De berekende maximale waarde is 51 dB L_{den} , aan de westzijde van het bouwvlak. Het onderzoeken c.q. treffen van geluidsbeperkende maatregelen is daarom niet nodig.

Conclusie

Er is sprake van een akoestisch acceptabel leefklimaat. Vanuit het oogpunt van geluid (van wegverkeer) kan het plan worden gerealiseerd.

4.3 Geluid vanwege milieubelastende activiteiten

Stantec heeft een quickscan milieuzonering uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 3 bijgesloten. In deze quickscan milieuzonering is onder andere het aspect geluid vanwege milieubelastende activiteiten onderzocht. Op het plan is de regelgeving van de Omgevingswet van toepassing. Veel van de (instructie)regels zijn beschreven in het Bkl. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Volgens artikel 3.21 van het Bkl is een hospice een geluidsgevoelig gebouw. Voor onderhavig plan zijn de standaard richtafstanden voor de geluidszones van toepassing.

Beoordeling

In het kader van de quickscan zijn 4 geluidszones onderzocht van 30 meter, 50 meter, 100 meter en 200 meter tot de grens van de kavel.

Geluidzone 1 (30 tot 50 meter)

In de directe omgeving van de kavel waar een hospice mogelijk gemaakt gaat worden zijn verschillende activiteiten. In geluidzone 1 betreffen het, de volgende activiteiten: Kalsbeek College (locatie Bredius), Stadsboerderij Kukele-Boe, Natuur- en Milieu Educatief (NME) Centrum in Bredius, Parkcafé Bredius en Stichting sportclub Bredius. De geluidsbelasting van deze activiteiten binnen geluidzone 1 vormen geen beperking voor het mogelijk maken van het hospice op de gewenste locatie.

Geluidzone 2 (50 tot 100 meter)

Binnen geluidzone 2 bevinden zich Podium Bredius en Stichting Abrona. Podium Bredius is een poppodium waar optredens worden gegeven. Op 55 meter ten westen van Podium Bredius bevindt zich een woning aan de Oostsingel 7. Deze woning staat dicht bij het poppodium dan de hospice zal worden gerealiseerd. Hoewel de hospice wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak van de voorheen geldende woonbestemming (beide geluidgevoelig) is er een lage verwachting van daadwerkelijke hinder dat kan optreden. Daardoor levert het Podium Bredius geen belemmering op voor de realisatie van het planvoornemen. De Stichting Abrona vormt geen beperking voor het mogelijk maken van de hospice op de gewenste locatie.

Geluidzone 3 (100 tot 200 meter)

Binnen geluidzone 3 bevinden zich de activiteiten Camping Batenstein en de Wilhelminaschool. Voor al deze activiteiten geldt dat er bestaande woningen tussen de activiteiten en de voor de hospice gewenste locatie staan dan wel dat er bestaande woningen veel dichterbij staan. Deze activiteiten zullen om die reden geen beperking vormen voor het mogelijk maken van de hospice op de gewenste locatie.

Geluidzone 4 (meer dan 200 meter)

De activiteiten binnen deze zone zijn niet nader inzichtelijk gemaakt aangezien er aangenomen mag worden dat, gelet op de bestaande woningen, de activiteiten binnen geluidzone 4 geen beperking vormen voor het mogelijk maken van de hospice op de gewenste locatie.

Beoordeling woon- en leefklimaat

Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de hospice moet rekening worden gehouden met de cumulatie van het geluid. Zoals eerder aangegeven valt een hospice onder de noemer “gebouwen met een gezondheidszorgfunctie met bedden” en is de geluidgevoeligheid vergelijkbaar met die van een woonfunctie. Aangenomen mag worden dat de geluidsbelasting en dus ook de cumulatieve geluidsbelasting ten tijde van de procedure waarmee de vigerende woonfunctie mogelijk is gemaakt, inzichtelijk is gemaakt en als acceptabel is aangemerkt.

Geluid warmtepomp Hospice

Binnen de hospice zal gebruik worden gemaakt van een warmtepomp incl. buitenunit. Bij de keuze voor het type en de positie van de buitenunit wordt rekening gehouden met de eisen ten aanzien van het geluid die volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing zijn.

Conclusie

Het aspect geluid vanwege milieubelastende activiteiten op het gebied van milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het hospice.

4.4 Gezondheid

Een gezonde en veilige fysieke leefomgeving is één van de doelen van de Omgevingswet. Er wordt gestreefd naar een leefomgeving die de gezondheid beschermt én bevordert. De leefomgeving is gezonder als de invloed van belastende milieuaspecten (lucht, geluid, geur, straling) op de gezondheid zo klein mogelijk is. Een omgeving die voldoet aan de wettelijke normen is het startpunt, maar juist onder de normen is nog veel gezondheidswinst te behalen. Een omgeving die uitnodigt tot gezond gedrag die bewoners als veilig en prettig ervaren en stimuleert tot sociaal contact is een gezonde omgeving.

Beoordeling

In de omgevingsvisie van de gemeente Woerden wordt aandacht gegeven aan het aspect gezondheid door ambities te beschrijven waar de gemeente naar streeft. Gezondheid raakt aan veel thema's. Denk aan zaken als een schone lucht, (verkeers)veiligheid en rust, maar ook aan een gezonde levensstijl.

De nieuwe locatie van het hospice grenst aan het Landgoed Bredius. Landgoed Bredius is 22 hectare groot en biedt veel ruimte voor rust, natuur en recreatie in een groene omgeving. Dit komt ten goede aan een fijne leefomgeving voor de bezoekers, personeel en bewoners van het hospice. De planlocatie ligt daarnaast aan een rustige (30 km/u) woonstraat waardoor er weinig overlast van verkeer te verwachten valt.

In het Bkl zijn instructieregels opgenomen voor het beschermen van gezondheid. Vanuit de milieuaspecten luchtkwaliteit (4.6), geluid (4.2 en 4.3), omgevingsveiligheid (4.10), waterkwaliteit (4.12) en bodem (4.11) is geen sprake van een negatieve invloed op de leefomgeving van de bewoners. Het plan leidt niet tot een wijziging van de luchtkwaliteit en treden er geen effecten op vanuit omgevingsveiligheid en waterkwaliteit.

4.5 Geur

Stantec heeft de quickscan milieuzonering uitgevoerd. Hierin is ook het aspect geur behandeld. Het rapport is als Bijlage 3 bijgesloten. Op het plan is de regelgeving van de Omgevingswet van toepassing. Veel van de (instructie)regels zijn beschreven in het Bkl. Het Bkl bevat algemene bepalingen voor geurhinder door een bedrijfsmatige activiteit op een geurgevoelig object. Een hospice is aangewezen als een geurgevoelig gebouw.

Beoordeling

Binnen de geurzones 1 tot en met 3 bevinden zich hoofdzakelijk activiteiten waar geen significante geuremissie plaatsvindt. Uitzondering hierop vormt Stadsboerderij Kukele-Boe. De bestaande woningen aan de Burg. H.G. van Kempensingel 39 a, b, c en d bevinden zich op vergelijkbare afstand tot de Stadsboerderij als waar het hospice mogelijk wordt gemaakt. Zolang ter plaatse van deze bestaande woningen voldaan wordt aan de grenswaarden voor geur vormt de Stadsboerderij geen beperking voor het mogelijk maken van de hospice op de gewenste locatie.

Verder geldt dat Stadsboerderij Kukele-Boe al aanwezig was ten tijde van de procedure voor het mogelijk maken van de vigerende woonfunctie. Aangenomen mag worden dat de geurbelasting ten tijde van die procedure voor de vigerende woonfunctie inzichtelijk is gemaakt en als acceptabel is aangemerkt.

De geurbelasting ten gevolge van stadsboerderij Kukele-Boe vormt geen beperking voor het mogelijk maken van de

hospice binnen de vigerende woonfunctie.

Conclusie

Voor het aspect geur worden geen belemmeringen verwacht met betrekking het planvoornemen. Ter plaatse van de bestaande en nieuwe geurgevoelige objecten is de geurbelasting ten gevolge van de dierenweide acceptabel.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het hospice.

4.6 Luchtkwaliteit

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen in de artikelen 2.3 tot en met 2.8. In de wet is, door middel van criteria, een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij 3 % van de grenswaarde (= 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) voor stikstofdioxide en fijn stof. Een plan voldoet in de regel aan het NIBM-criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m^2 .

Beoordeling

NIBM

Voor projecten waarvan duidelijk is dat deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Dit is geregeld in artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. In artikel 5.54 van het Bkl is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die in niet betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	53
Aandeel vrachtverkeer	2,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,04
PM ₁₀ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Met behulp van de NIBM-tool is op globale wijze beoordeeld of er met de worst-case situatie (53 ritten per etmaal) sprake is van een al dan niet in betekende mate bijdrage van het plan aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Zie hiervoor bovenstaande tabel met daarin de rekenresultaten. Het resultaat van de berekening geeft aan dat het plan in de worst-case situatie niet in betekende mate bijdraagt.

In paragraaf 4.15 Verkeer en parkeren is voor het totaal aantal gegenereerde ritten in de plansituatie uitgegaan van een gemiddelde verkeersgeneratie van 53 ritten per etmaal met een worst-case 100% bezetting. Hiervan is 2,5% middelzwaar verkeer. Representatief zal de bezetting 80% zijn, wat neerkomt op 42 verkeersbewegingen per etmaal. In het bestemmingsplan Entreegebied Landgoed Bredius zijn ter plaatse van deze locatie 2 woningen al toegestaan die per

woning een verkeersgeneratie hebben van 7,8 per woningen (in totaal 15,6 verkeersbewegingen). Deze verkeersgeneratie kan in mindering worden gebracht op de maximale verkeersgeneratie van dit planvoornemen omdat deze verkeersgeneratie op deze plaats al (planologisch) was toegestaan. Uitgaande van het geldende planologisch regime en de representatieve bezetting van 80% komt de verkeersgeneratie uit op 26,4 verkeersbewegingen.

De representatieve verkeersgeneratie van 80% en de planologische verkeerssituatie liggen lager dan de worst-case situatie. Hierdoor is ook deze situatie passend.

CIMLK

Met behulp van de Monitoringstool van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) (versie 2023) zijn de totale concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) en ultra fijnstof ($\text{PM}_{2,5}$) langs de wegen rondom de planlocatie bepaald. De wegen rondom het plangebied zijn de Oudelandseweg, de Van Helvoortlaan en de Oostsingel.

Uit de beoordeling volgt dat de achtergrondconcentratie NO_2 rondom het plangebied maximaal $17,1 \text{ ug/m}^3$ bedraagt. De achtergrondconcentraties stikstofdioxide voldoen langs alle wegen aan de geldende wettelijke norm van maximaal 40 ug/m^3 . De planlocatie voldoet daarmee zowel in de huidige situatie als in de plansituatie aan de wettelijke norm.

Uit de beoordeling volgt dat de achtergrondconcentratie PM_{10} rond het plangebied maximaal $18,1 \text{ ug/m}^3$ is. Dit voldoet (ruim) aan de wettelijke norm van maximaal 40 ug/m^3 . Daarmee voldoet de planlocatie zowel in de huidige situatie als in de plansituatie ruim aan de wettelijke norm voor fijnstof.

Uit de beoordeling volgt dat de achtergrondconcentratie $\text{PM}_{2,5}$ rondom het plangebied maximaal $9,7 \text{ ug/m}^3$ is. Dit voldoet (ruim) aan de wettelijke norm van maximaal 25 ug/m^3 . De planlocatie voldoet daarmee zowel in de huidige situatie als in de plansituatie ruim aan de wettelijke norm voor ultra fijnstof.

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- een leefklimaat. De waarde van de concentraties fijnstof bedraagt minder dan 20 microgram per kuub in de wegen rondom het plangebied. De waarde van de concentratie $\text{PM}_{2,5}$ ligt iets lager dan 10 microgram per kuub (gemiddeld 9,7). Gezien de afstand van het plangebied tot deze wegen 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.

Conclusie

Uit de monitoringtools van het CIMLK en de NIBM-tool blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is voor de gewenste ontwikkeling.

4.7 Schaduwstudie

Arcom heeft voor het planvoornemen een schaduwstudie uitgevoerd. De studie is als Bijlage 4 bijgevoegd.

Uit de schaduwstudie blijkt dat in de winter vanwege een laagstaande zon de schaduwwerking het grootst is, met name aan de voorzijde van het huizenblok Burgemeester H. G. van Kempensingel 39a tot en met 39d en aan de achterzijde bij de Burgemeester H. G. van Kempensingel 39a tot en met 39c. In het voorjaar hebben alleen nummer 39a en 39b schaduwwerking aan de voorzijde in de ochtend en is de schaduwwerking later op de dag nihil. Behalve bij de aangrenzende hoekwoning aan de zijkant. In de zomer en het najaar kan gesproken worden van geen tot zeer geringe schaduwwerking bij het hoekhuis.

4.8 Ecologie - soortenbescherming

Stantec heeft de quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hierin is het aspect ecologie soortenbescherming behandeld. Het rapport is als Bijlage 5 bijgesloten. Op het plan is de regelgeving van de Omgevingswet van toepassing en van de (instructie)regels die beschreven zijn in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Ook heeft het Provinciaal beleid beschermde gebieden die vallen onder het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Beoordeling

Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat binnen het plangebied biotop is aangetroffen die geschikt is voor beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling geldt. Het gaat om soorten uit de volgende soortgroepen: algemene broedvogels, vogels met jaarrond beschermde nesten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en amfibieën. Zie hiervoor onderstaande tabel.

Soortgroep	Beschermde soorten/functions?	Nader onderzoek?	Omgevingsvergunning flora en fauna-activiteit nodig?	EWP nodig?
Vaatplanten	Nee	Nee	Nee	Nee
Algemene broedvogels	Ja, er is broedbiotoop aanwezig voor algemene broedvogels	Nee	Nee, mits maatregelen worden genomen om vernietiging van nesten en verstoring van broedende vogels te voorkomen	Ja
Vogels met jaar rond beschermde nesten	Ja, er is broedbiotoop aanwezig voor zowel boom- als gebouwbroeders	Nee, er vindt geen ruimtebslag plaats op het geschikte broedbiotoop	Nee, indien maatregelen worden genomen om vernietiging van nesten en verstoring van broedende vogels te voorkomen	Ja
Grondgebonden zoogdieren (algemeen vrijgesteld)	Ja, het plangebied vormt foerageergebied en/of leefgebied voor door provincie vrijgestelde soorten als bosmuis, egel en de veldmuis	Nee, soorten zijn vrijgesteld	Nee, mits er rekening wordt gehouden met de specifieke zorgplicht (artikel 11.27 BAL, vallend onder Omgevingswet)	Ja
Grondgebonden zoogdieren (niet algemeen vrijgesteld)	Nee, er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig van de bunzing, haas, konijn en wezel Ja, het plangebied vormt foerageergebied en/of leefgebied voor de bunzing, haas, konijn en wezel	Nee, het betreft geen essentieel leefgebied	Nee, mits er rekening wordt gehouden met de specifieke zorgplicht (artikel 11.27 BAL, vallend onder Omgevingswet)	Ja
Vleermuizen foerageergebied	Ja, de bomen en groenstructuren betreffen mogelijk foerageergebied	Nee, het betreft geen essentieel foerageergebied	Nee, mits tijdelijke verstoring wordt voorkomen door	Ja
			uitsluitend overdag te werken of door gebruik te maken van gerichte verlichting waarbij <u>het omliggend water en groen</u> onverlicht blijven	
Vleermuizen vlieg routes	Ja, aangrenzend en binnen het plangebied zijn bomenrijen aanwezig	Nee, het betreft geen essentiële vlieg route	Nee, mits tijdelijke verstoring wordt voorkomen door uitsluitend overdag te werken of door gebruik te maken van gerichte verlichting waarbij <u>het omliggend water en groen</u> onverlicht blijven	Ja
Vleermuizen verblijfplaatsen	Ja, de bebouwing aangrenzend aan het plangebied is geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen	Nee, de bebouwing valt buiten het plangebied	Nee, mits tijdelijke verstoring wordt voorkomen door uitsluitend overdag te werken of door gebruik te maken van gerichte verlichting waarbij <u>omliggende bomen en gebouwen</u> onverlicht blijven	Ja
Reptielen	Nee	Nee	Nee	Nee
Amfibieën	Ja, het aanwezige struweel is geschikt als overwinteringsgebied voor door provincie vrijgestelde soorten als de gewone pad en bruine kikker	Nee	Nee, mits er rekening wordt gehouden met de specifieke zorgplicht (artikel 11.27 BAL, vallend onder Omgevingswet)	Ja
Vissen	Nee, er is geen oppervlaktewater aanwezig	Nee	Nee	Nee
Ongewervelden (vlinders)	Nee	Nee	Nee	Nee
Ongewervelden (libellen)	Nee, er is geen oppervlaktewater aanwezig	Nee	Nee	Nee

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er geen nadere onderzoeken of een omgevingsvergunning flora en fauna-activiteiten nodig zijn. Echter zijn er voor verschillende soorten maatregelen benodigd om verstoring te voorkomen en rekening te houden met de specifieke zorgplicht. Voor al deze soorten is er wel een ecologisch werkprotocol (EWP) nodig.

Conclusie

Er is geen omgevingsvergunning flora- en faunactiviteit nodig. Voor de diersoorten die mogelijk in het plangebied leven, zoals vleermuizen, of diersoorten waarvoor het plangebied foerageergebied kan zijn, is de specifieke zorgplicht van toepassing en moet er een ecologisch werkprotocol worden opgesteld. Het aspect ecologie - soortenbescherming staat als deze maatregelen genomen worden het planvoornemen niet in de weg.

4.9 Ecologie - gebiedsbescherming (stikstof)

Buro DB heeft het stikstofonderzoek uitgevoerd. Hierin is het aspect ecologie gebiedsbescherming behandeld. Het rapport is als Bijlage 6 bijgesloten. Op het plan is de regelgeving van de Omgevingswet van toepassing. Er is gebruik gemaakt van de AERIUS Calculator 2023.2 van 4 april 2024.

Aanlegfase

Uit de berekening voor de aanlegfase van het plan volgt dat er ten gevolge van de aanlegfase van het plan geen sprake is van een relevante bijdrage van stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden. De maximale depositie bedraagt (afgerond) 0,00 mol/ha/jaar.

Gebruiksfase

Uit de berekening voor de gebruiksfase van het plan volgt dat er tijdens de gebruiksfase geen sprake is van een significante bijdrage aan stikstofdepositie. De maximale depositie van stikstof bedraagt 0,00 mol/ha/jaar.

Conclusie

Het plan leidt in zowel de aanlegfase als in de gebruiksfase niet tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Het aspect ecologie gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Omgevingsveiligheid (Externe veiligheid)

Voor het milieuaspect omgevingsveiligheid 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 Omgevingsveiligheidsbeleid 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). Er wordt rekening gehouden met het groepsrisico door de aandachtsgebieden rondom de ontwikkeling te beschouwen. Een aandachtsgebied is een gebied waar mensen onvoldoende beschermd zijn tegen omgevingsgevaar en zijn aangewezen op grond van artikel 5.14 Bkl. Er zijn drie soorten aandachtsgebieden: brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebieden. Het groepsrisico dient verplicht te worden beschouwd als een ontwikkeling binnen een aandachtsgebied wordt gesitueerd.

Bij omgevingsveiligheid 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:

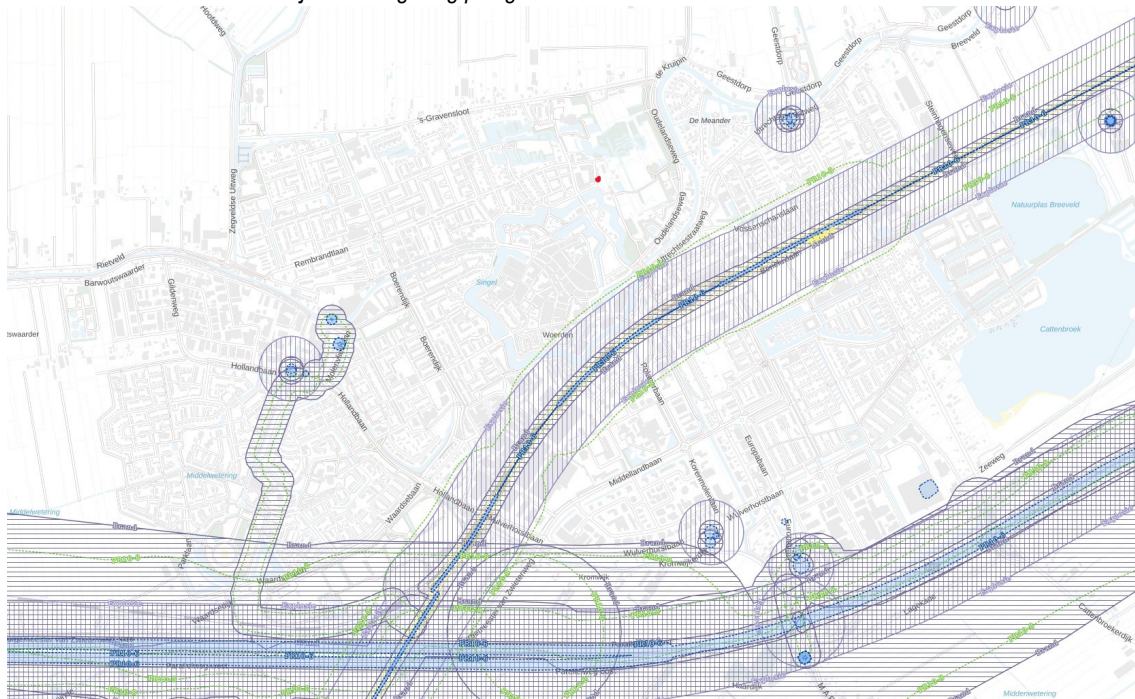
- het plaatsgebonden risico: richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico: stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Beoordeling

Voor de beoordeling van het aspect omgevingsveiligheid 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 en adres	PR contour	BAG	EAG	GAG	Minimale afstand tot plangebied	Belemmering
Vervoer gevaarlijke stoffen: Wegen Wulverhostbaan, Noordzee, Hollandbaan	x	x	x	x	1820m	nee
Vervoer gevaarlijke stoffen: Spoorlijn Utrecht - Gouda	7m	30 m	200 m	300 m	674m	nee
Vervoer gevaarlijke stoffen: A12	26m	30 m	200 m	300 m	2324m	nee
LPG tankstation Tinq Woerden V.d. Duijn van Maasdamlaan 23	3 afstanden tussen 15 m en 25 m	60 m	160 m	x	834m	nee
LPG tankstation G.A. van Vliet Tank B.V. Wulverhorstbaan 1	3 afstanden tussen 15 m en 35m	60 m	160 m	x	1752m	nee
BP Service station Benschop B.V. (LPG) Europabaan 1	3 afstanden tussen 15 m en 45 m	60 m	160 m	x	1742m	nee
Opslag ammoniak Jumbo Supermarkten B.V. Finse Golf 7	20m	x	x	x	1881m	nee
Buisleiding Gasunie: Ten zuiden van plangebied (evenwijdig aan de A12)	Verschillende buisleidingen, dus verschillende afstanden, grootste is 170 m	Verschillende buisleidingen, dus verschillende afstanden, grootste is 425 m	x	x	2101m	nee

Tabel risico contouren en bedrijven in omgeving plangebied



Afbeelding uitsnede risicokaart (Bron Atlas voor de leefomgeving, 2024). Het plangebied is met een rode stip aangegeven.

Conclusie

Risicovolle bedrijven en/of inrichtingen liggen op voldoende afstand van het plangebied. Vanuit het aspect omgevingsveiligheid is er geen sprake van een nader onderzoeksplicht of motivering. En het plan kan gezien dit aspect worden gerealiseerd.

4.11 Bodem en ondergrond

Stantec heeft het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 7 bijgesloten. Op het plan is de regelgeving van de Omgevingswet van toepassing.

Beoordeling

Op basis van de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit wordt geconcludeerd dat de bovengrond voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse Wonen.

Met het verkennend bodemonderzoek is de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek.

Conclusie

Er is geen aanleiding voor nader bodemonderzoek. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.12 Water

In het bestemmingsplan Entreegebied Landgoed Bredius is een waterparagraaf opgenomen omdat in dat bestemmingsplan werd voorzien in nieuwe ontwikkelingen die gevolgen zouden kunnen hebben voor de waterhuishouding. Deze waterparagraaf gaat over het hele entreegebied. Ook de bebouwing van het perceel van het hospice (toen nog met twee woningen met bijbehorende tuinen) is in de berekening van de benodigde watercompensatie meegenomen. Dit heeft geresulteerd in de aanleg van extra oppervlaktewater in het aangrenzende park, buiten de grenzen van voorliggend TAM-omgevingsplan.

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan wordt het bouwvlak in dit TAM-omgevingsplan niet vergroot. Ook wordt de functie van de onbebouwd blijvende delen niet gewijzigd, dit is en blijft tuin. De mate van verharding en bebouwing wijzigt dus niet ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De waterbalans uit het geldende bestemmingsplan, waarop de gerealiseerde watercompensatie is gebaseerd, is daarmee ook voor de situatie met het hospice, nog actueel. Volledigheidshalve is de watertoets van het geldende bestemmingsplan als bijlage bij dit TAM-omgevingsplan gevoegd.

Aangezien de bouw mogelijkheden in oppervlakte maar beperkt uitgebreid worden (en dit minder bedraagt dan 500 m²), en er voldoende watercompensatie aanwezig is in het entreegebied, wordt voor de hele waterparagraaf verwezen naar de waterparagraaf in het bestemmingsplan Entreegebied Landgoed Bredius, bijgesloten als Bijlage 8.

Waterkering

In de directe nabijheid van het plangebied ligt een waterstaatwerk. Het plangebied binnen de beschermingszone maar niet in de kernzone. Hierdoor wordt de waterstaatwerk niet op verbeelding opgenomen. 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.

4.13 Cultuurhistorie en archeologie

4.13.1 Cultuurhistorie

Voor het gehele Landgoed Bredius is in 2018 een landschappelijke en cultuurhistorische analyse uitgevoerd voor het bestemmingsplan Entreegebied Landgoed Bredius. Uit deze analyse blijkt dat het Landgoed Bredius een cultuurhistorische waarde heeft. Het plangebied van voorliggend TAM-omgevingsplan heeft geen cultuurhistorische waarden aangezien de dienstwoning die daar heeft gestaan, vanuit bouwtechnische staat niet te handhaven was. De dienstwoning is daardoor gesloopt.

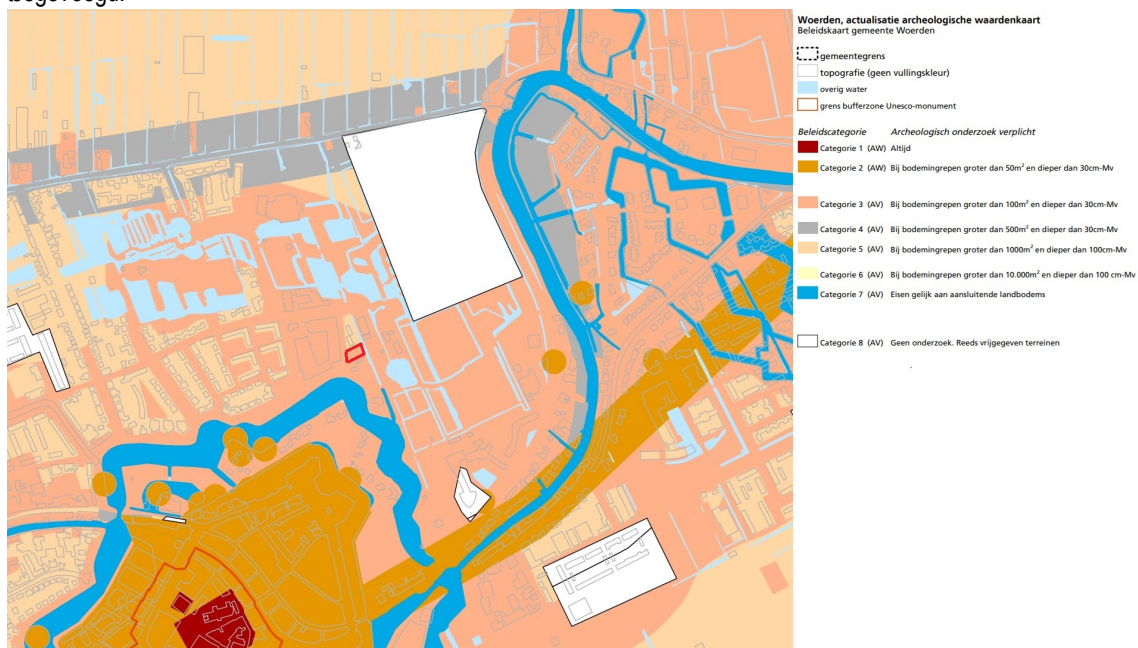
Wel wordt in het planvoornemen rekening gehouden met de aangrenzende cultuurhistorische waarden van het landgoed door in het uiterlijk en positionering van het hospice een gebouw te realiseren in het groen, zie ook paragraaf 2.2. Verder zijn voor het zuidelijke deel van het plangebied bijgebouwen uitgesloten zodat de zichtlijnen naar het landgoed zichtbaar blijft. En er wordt geen bebouwing dicht tegen het entreegebied gerealiseerd.

Conclusie

De locatie zelf heeft geen cultuurhistorische waarde. Het naastgelegen Brediuspark heeft wel cultuurhistorische waarde. Daarom wordt er in het uiterlijk en positionering van het hospice en door het uitsluiten van bijgebouwen rekening gehouden met de cultuurhistorie van het Brediuspark.

4.13.2 Archeologie

Ter plaatse van het plangebied geldt er een parapluplan: Parapluplan Woerden 2 (archeologie) d.d. 21 december 2023. Vanuit dit parapluplan heeft de plangebied archeologische waarden. Het parapluplan is gebaseerd op de archeologische waardenkaart van de gemeente. In onderstaande afbeelding is hier een uitsnede van de archeologische waardenkaart toegevoegd:



Uitsnede archeologische waardenkaart, locatie plangebied is aanduiding in het rood

De locatie heeft een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Voor gronden met deze waarde geldt dat er een archeologisch onderzoek benodigd is voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wanneer er dieper dan 30 cm wordt gebouwd en niet meer dan 100m².

Onderzoek

SOB research heeft voor het plangebied archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 9 bijgesloten bij de motivering.

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 paraplubestemmingsplan kan ter plaatse van het onderzochte gebied komen te vervallen. Opgemerkt wordt wel dat de wettelijke meldplicht onverminderd van toepassing blijft *als bij uitvoering van grondwerkzaamheden anders dan archeologische opgravingen vondsten worden gedaan waarvan wordt vermoed dat het archeologische vondsten betreft, moeten deze op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet bij de bevoegde overheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed c.q. gemeente Woerden) worden gemeld.*

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen

4.14 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De gemeente Woerden heeft de ambitie om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Om deze ontwikkeling toekomstbestendig te maken wordt een duurzaam gebouw en een klimaatadaptieve buitenruimte gerealiseerd. Materialen gaan lang mee en verouderen natuurlijk. Regenwater wordt afgekoppeld van het riool en dient te worden opgevangen, bewaard en geïnfiltreerd op de eigen kavel en kan, aanvullend, bovengronds worden afgewaterd op het oppervlaktewater. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met het nemen van duurzame en klimaatadaptieve maatregelen. De maatregelen die genomen kunnen worden zijn:

- Circulair bouwen;
- Vermijden van toxische materialen;
- Natuurinclusief bouwen;
- Klimaatadaptief bouwen; of
- Energieneutraal bouwen.

De voorkeur bij de eerste schetsen van het gebouw gaan uit naar natuurinclusieve maatregelen. De daadwerkelijk keuzes voor duurzame en klimaatadaptieve maatregelen gebeurt bij de uiteindelijke uitwerking van het gebouw.

4.15 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor de verkeersgeneratie is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Er verblijven maximaal 6 bewoners tegelijk.
- Deze bewoners van het hospice maken geen gebruik van een auto. Hierdoor worden de bewoners van het hospice niet meegeteld bij de verkeersbewegingen.
- Vrijwilligers komen hoofdzakelijk uit Woerden en komen doorgaans zoveel als mogelijk op de fiets.
- Verkeersbewegingen komen voornamelijk van het verplegend personeel van de thuiszorg, huisartsen, het personeel van de Mantelmeeuw en het bezoek van de bewoners.
- Het hospice zal niet voortdurend alle bedden bezet hebben. Dit i.v.m. wisseldagen en soms enkele dagen leegstand tussen opnames. Het is daarom reëel uit te gaan van een 80% bezetting en de cijfers hieronder worden dan ook daarop gebaseerd.

Hieruit volgen de volgende verkeersbewegingen:

- Elke bewoner krijgt 3 keer bezoek per dag = 6 verkeersbewegingen. Het huis heeft 6 kamers dus $6 \text{ maal } 6 = 36$

- verkeersbewegingen per dag/etmaal.
- Dagelijks komt maximaal 4 maal per dag de thuiszorg voor alle bewoners (waarvan eenmaal in de nacht). Dit bedraagt in totaal 8 verkeersbewegingen per dag.
- 1 personeelslid komt met de auto wat 2 verkeersbewegingen per dag bedraagt.
- 8 vrijwilligers komen er per dag, 90 % komt met de fiets of te voet. Dit bedraagt 16 verkeersbewegingen per dag, waarvan 14 met de voet of fiets zijn en 2 met de auto.

Dat leidt tot de volgende gemiddelde wekelijkse verkeersbewegingen:

- Elke bewoner krijgt maximaal 3 maal per week de huisarts op bezoek (soms dagelijks bij bepaalde situaties, soms eenmaal per week bij stabiele situatie). Dit betekent 6 verkeersbewegingen maal 6 is 36 verkeersbewegingen per week. (gemiddeld 5 per dag).

Totaal dagelijks:

Er zijn gemiddeld 30 fiets/voetbewegingen per dag. Dit betreft de vrijwilligers/teamleden en bezoek.

Er zijn maximaal gemiddeld 53 autobewegingen per dag (inclusief de wekelijkse bewegingen). Bezoek afkomstig uit Woerden komt echter ook geregeld met de fiets (ze hiervoor). Daarnaast zal bij slecht weer een vrijwilliger ook met de auto kunnen komen wat dit cijfer weer recht trekt.

Een 80% bezetting betekent gemiddeld 42,4 autobewegingen per dag. De capaciteit van de omliggende wegen is afdoende om deze verkeersgeneratie op te vangen.

Parkeren

Normen

Voor het aantal auto- en fiets parkeerplekken die nodig zijn voor de ontwikkeling wordt verwezen naar de vigerende parkeernota van de Gemeente Woerden. Voor het planvoornemen wordt de Nota Parkeernormen 2022 gehanteerd. Er wordt uitgegaan van de categorie verzorgingstehuis met een parkeernorm van 0,6 parkeerplek voor auto's per wooneenheid. Voor fietsparkeren wordt een norm van 0,7 parkeerplek voor fietsen per wooneenheid gehanteerd.

Autoparkeren

Er zijn 6 kamers aanwezig in het hospice dus is er een parkeerbehoefte van $0,6 \times 6 = 3,6$ parkeerplaatsen. Er worden op eigen terrein 4 parkeerplaatsen gerealiseerd aan de voorzijde. Op de oprit kunnen mogelijk 2 auto's parkeren wanneer de oprit niet benodigd is voor het bezoek van een ambulance of rouwauto's.

Parkeerplaatsen liggen op eigen terrein. Parkeren achter de voorgevel is niet haalbaar vanwege het ruimtebeslag. Daarom is parkeren aan de voorzijde gesitueerd. Voor de bestrating van de parkeervakken wordt uitgegaan van halfverharding. Parkeerplekken worden groen ingepast met een haag om een groene uitstraling te verkrijgen. Aan de zuidzijde van het perceel ligt een groenstrook van minimaal 2,5 meter die niet gebruikt kan worden als parkeerplek. Fietsparkeren wordt geclusterd. Gebouwde fietsparkeerplekken worden achter de voorgevel geplaatst.

Bezoekers zullen gewezen worden naar autoparkeerplaatsen aan het einde van de Kievitstraat. Bij dagelijkse check is gebleken dat hier altijd nog minimaal 10 parkeerplaatsen vrij zijn. Er hoeft dus geen extra parkeeroverlast te ontstaan ter hoogte van de Burgemeester H.G. van Kempensingel.

Fietsparkeren

Fietsparkeren wordt geclusterd en de gebouwde fietsparkeerplekken worden achter de voorgevel geplaatst.

Hoofdstuk 5 Participatie

5.1 Participatie met de omgeving

Voorafgaand aan het opstellen van het TAM-omgevingsplan is een participatietraject doorlopen. Dit traject is gestart in 2023 en loopt door gedurende het gehele proces tot aan het gereed komen van de bouw. Hieronder in chronologische volgorde de bijeenkomsten, de opbrengst van vragen en de reacties die hierop zijn gegeven.

Eerste participatiebijeenkomst in twee rondes.

Datum: 11 november 2023

Locatie: tuinhuis Meeuwenlaan 14

Aanwezig: De eerste ronde bestond uit leden van de gemeenteraad en de 2de ronde omwonenden aan de Burgemeester H.G. van Kempensingel en één organisatie. Overige organisaties hadden telefonisch laten weten positief tegenover de komst van een hospice te staan.

Presentatie met de volgende punten:

- Plan van eisen -> opgesteld door De Mantelmeeuw waar locatie en pand aan moest voldoen. Ook t.a.v. verduurzamen en passend bij huidige tijd.
- Waarom deze locatie is gekozen -> in de samenleving, goed bereikbaar, veilig, dicht bij groen en binnenstad, groot genoeg qua m2.
- Eerste voorzet hoe het er uit zou kunnen zien, toen nog idee van 2-onder-1-kap.
- Bij ronde met omwonenden -> Ervaringen van huidige burens.

Vragen/opmerkingen die naar voren kwamen in één of beide rondes:

- Is een hospice van dit formaat wel voldoende? -> Ja. Uitleg De Mantelmeeuw: voor groter hospice ook meer vrijwilligers en artsenzorg nodig en deze is in de toekomst waarschijnlijk niet voorhanden.
- Is gedacht aan een tweede vestiging i.p.v. een nieuw pand? Ja maar kostentechnisch te kostbaar want aansturend personeel en verpleegkundige zorg is dan extra nodig.
- Omwonenden gaven aan al lange tijd te weten dat er bebouwing zou komen en hadden al vermoeden van hospice -> staan ze positief tegenover.
- Hoeveel invloed op directe omgeving? -> huidige burens vertelden dat ze er al snel aan wonden en je je geen betere buurt kan voorstellen want nooit overlast en altijd iemand aanwezig. De Mantelmeeuw belooft met de haag en een carport huizen van mensen uit het zicht te houden. Dit stelde aanwezigen gerust.
- Is het wel juiste buurt vanwege geluid en overlast schooljeugd? -> De Mantelmeeuw maakt bewuste keuze in de samenleving te willen zitten en zal daarnaast een goed geïsoleerd pand bouwen in relatie tot het huidige pand wat ook middenin een woonwijk zit maar niet is geïsoleerd.
- De grote bomen blijven toch wel behouden? -> Deze blijven staan, alleen de lage beplanting zal weggehaald worden.
- Zicht op het park en de Oostsingel, kan dit zoveel als mogelijk behouden blijven? -> De Mantelmeeuw geeft aan dat bouwvlak al bepaald is in eerder bestemmingsplan en daar blijven zij binnen. Dat geldt ook voor bepaalde nok en goot-hoogte. In het plan zal gekeken worden of met nokhoogte rekening kan worden gehouden maar nu al wordt vermoed dat alle inpandige ruimte nodig zal zijn voor de diverse functies.
- Maak een in het landschap mooi passend ontwerp qua uitstraling. -> De Mantelmeeuw heeft het ontwerp tijdens dit proces aangepast naar een huis beter passend in een landgoed.
- Parkeren is nu al een probleem, wordt dat nu nog groter? Hierbij geeft men aan veel kritiek te hebben op gemeente rond parkeerbeleid en feit dat mensen over de Parijse brug gaan parkeren en bij omwonenden in de straat -> De Mantelmeeuw geeft aan minimaal 4 parkeerplaatsen op eigen erf te gaan realiseren en kijkt of dit er meer kunnen worden door ook slim gebruik te maken van een oprit die ambulance en rouwauto gebruiken.

Tweede participatie bijeenkomst.

Datum: 14 maart 2024

Locatie: Kalsbeekcollege locatie Bredius

Aanwezig: omwonenden van 3 adressen en 2 omliggende organisaties.

De volgende presentaties zijn aan de orde geweest.

- Beeldkwaliteitsplan
- Stroomschema Planningsproces
- Eerste ontwerpschetsen toekomstig hospice. Hierbij worden alleen richtinggevende beelden gepresenteerd ten aanzien van type stijl en grootte van het pand.

Opmerkingen/vragen:

- Parkeren: waarom niet parkeren in de achtertuin?
 1. Duidelijk gemaakt dat er onvoldoende plek is achter het bouwvak en daarmee deze ook te veel in het groene landschap geplaatst worden. In het plan komt parkeren terug aan voorzijde woning op eigen erf en mogelijk op de lange oprit. Totaal 4 - 6 plekken.
- Parkeren: Als bij hospice vóór het pand geparkeerd mag worden, mogen de bewoners van de huizen aan de van Kempensingel dat dan ook?
 1. Een van de aanwezige gemeenteambtenaren merkte op dat het eenieder vrij staat zo'n verzoek bij de gemeente in te dienen.
- Parkeren: Parkeren in de wijk vaak lastig vanwege uitwijk uit centrum. Dit is een algemeen probleem waar de gemeente goed naar kijkt, Staat echter los van het hospice. De Mantelmeeuw geeft aan altijd al beleid te hebben dat parkeren nooit overlast aan de burens mag geven en zal bezoek erop wijzen verderop te parkeren ter hoogte van einde van de Kievitstraat waar dagelijks vrij veel lege plekken zijn. Dit is geconstateerd door de Mantelmeeuw door 2 weken lang dagelijks rond 9.30 uur te checken. Gemiddeld waren er dan 8 - 10 plekken vrij.
- Kaphoogte van het pand (12m is toegestaan) wordt door omwonenden als te hoog gezien en kan voor extra schaduw zorgen op de zonnepanelen.
 1. Reactie: Kaphoogte stond al vast in het bestemmingsplan. De architect zal nog kijken naar het schadueffect (zie latere participatiebijeenkomst).
- Zichtlijnen richting de Singel: een omwonende vraagt of zichtlijn vanaf de woning naar de Singel behouden blijft. Architect kan hier nog niets over zeggen. Maar als gebouwd wordt binnen het opgegeven bouwvlak (cf. bestemmingsplan) zal het zicht die kant op mogelijk wel verminderen.
- Brandgevaar en stankoverlast: De vertegenwoordiger van Kukele-Boe attendeerde op de mogelijke stankoverlast van de mesthoop en risico's van brand. Vanzelfsprekend worden alle mogelijke risico's van brand onder de loep en alle brandvoorschriften in acht genomen. (zie ook 3de participatiebijeenkomst).
- De bewoners maken gebruik van een stenen plaatsje met daarop een picknickbank om met de buurt te kunnen BBQ'en of gezellig iets te drinken. Is dit straks grond van het hospice en mogen ze daar evengoed gebruik van blijven maken? De Mantelmeeuw geeft aan een goede buur te willen zijn en graag te zijner tijd kijken wat hierin mogelijk en reëel is. Waarbij zij de intentie uitspreken een aantal m2 hiervoor beschikbaar te willen houden voor de burens. E.e.a. hangt af van de behoefte aan eigen stalling van zaken.
- Hoe wordt ervoor gezorgd dat het geheel van het groen ook aansluit bij het landschap? -> De Mantelmeeuw zal een tuinarchitect vragen een landschapstuin te ontwerpen wat aansluit bij de omgeving van het landgoed. Wel zullen er binnen de beperkingen van het beeld-kwaliteitsplan enkele lage hagen komen aan de landgoedzijde om ook de privacy van de tijdelijke bewoners te waarborgen.
- Kunnen omwonenden mee profiteren van opwekking van energie? -> De Mantelmeeuw heeft de eis om zoveel als mogelijk energie-neutraal te bouwen en te werken. De berekeningen laten zien dat alle op te wekken energie nodig is om aan deze eis te voldoen.

Derde participatiebijeenkomst.

Deze bestond uit twee delen doordat na afloop vrij snel behoefte was op antwoorden rond de vragen betreffende de schaduwwerking en het eerdere bestemmingsplan Entree Bredius.

Datum: 13 juni

Locatie: Kalsbeekcollege

Aanwezig: 3 omwonenden en 2 organisaties.

Datum: 3 juli afzonderlijk met Kukeleboe als inhaalmoment voor 13 juni en daarna met 5 omwonenden.

Locatie: Tuinhuis Meeuwenlaan 14

Presentatie 13 juni:

De architect presenteerde het ontwerp waarbij gekozen is voor één groot woonhuis in plaats van een 2-onder-1-kap wat eerder het voornemen was. Redenen van aanpassing:

- de functionele eisen van het hospice konden beter worden ingepast wanneer gekozen werd voor één woning.
- het door de commissie Omgevingskwaliteit en Erfgoed van de gemeente Woerden vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan Bouwkavel Entreegebied Brediuspark'.

Presentatie 3 juli:

Schaduwwerking nieuw te bouwen hospice t.o.v. de andere woningen.

Vragen/opmerkingen van de aanwezige bewoners en vertegenwoordigers van stichtingen gerelateerd aan het Bestemmingsplan, het Beeldkwaliteitsplan en Overig.

- Het bestuur van Kukele-Boe staat positief ten opzichte van de bouw van een hospice op deze locatie. Zij wil ervan verzekerd zijn dat de gevestigde belangen van Stadsboerderij Kukele-Boe op geen enkele wijze geschaad worden. Dat betreft heel specifiek hetgeen vastligt in de milieuparagraaf van het Bestemmingsplan Entreegebied Landgoed Bredius. -> De Mantelmeeuw heeft aangegeven bij de gemeente dat wenselijk is deze paragraaf integraal over te nemen uit het eerdere bestemmingsplan.
- De sloot om de dierenweide loopt aan de kant van de bouwkavel dood. Dat kan onnodige stankoverlast geven. Kukele-Boe verzoekt de Mantelmeeuw eraan mee te werken om de sloot via een rioolbuis te verbinden met de achterliggende sloot. Dat zou kunnen bij het bouwrijp maken van de grond. -> De Mantelmeeuw is daar niet op tegen en zal bij de gemeente nagaan of dit überhaupt mogelijk is.
- Stichting het Landgoed vindt het een erg mooi ontwerp en erg goed passend qua statuur in het landschap.
- Omwonenden vinden het ontwerp erg kolossaal en moeten er erg aan wennen -> De Mantelmeeuw begrijpt dit en geeft aan dat ze een kleiner pand hadden neergezet als dit had gepast maar elke m2 nodig te hebben voor de diverse functies.
- Pand wordt wel hoog (12 meter) en neemt door omvang en hoogte (zon)licht weg bij andere huizen en geeft extra schaduw. -> er is een duidelijke schaduwberekening gemaakt welke gepresenteerd is op de 3de juli. Deze laat zien welke schaduwwerking er nu reeds is vanaf de eigen woning en het Kalsbeek en waar deze straks wordt veroorzaakt door het hospice. Daar bleek dat met name in december en maart bij de laagstaande zon de eerste 2 huizen last hebben van schaduwwerking van het hospice. De rest van het jaar is deze klein of zelfs nihil.
- Pand staat vrij dicht op het eerste huis (hoekhuis), hierdoor wordt het zicht vanaf het hoekhuis (erker) naar de singel belemmerd. Waarom wordt het pand niet meer naar rechts geplaatst, zodat er meer ruimte komt tussen hospice en hoekwoning? -> De Mantelmeeuw geeft aan gehouden te zijn aan het bestemmingsplan. Aan de rechterkant van het bouwvlak mag niet gebouwd worden. Het bestemmingsplan schrijft voor: hoofdgebouw binnen bouwvlak, aan- en bijgebouwen onder voorwaarden toegestaan in voor-, zij- en achtererfgebied met uitzondering van de strook aan de zuidzijde van het perceel, hier is geen erfbebouwing toegestaan. Dit in verband met de 'natuurlijke' aansluiting op het Bredius Park.
- Berging van het pand grenst aan de erfgrens. Is er geen wettelijke verplichting om 3 of 3,5 meter van de erfgrens te bouwen? De architect geeft aan dat deze verplichting niet bestaat.
- Gevraagd werd het ontwerp en de kleur van de steen te heroverwegen, zodat het ontwerp beter aansluit bij de bebouwing in de Van Kempensingel -> Hier is door de architect naar gekeken maar past niet in het straatbeeld want zou een flets beeld geven van het geheel en ook de verbinding met de huizen rond de singel zou hierdoor teniet worden gedaan.
- Er ontstaat tijdens de bijeenkomst discussie over het bestemmingsplan. De aanwezige bewoners van de huizen aan de Van Kempensingel zeggen het bestemmingsplan niet te kennen en ook geen inspraak te hebben gehad bij de vaststelling ervan. De aanwezige projectleider van de gemeente Woerden geeft 13 juni aan uit te zoeken wanneer en hoe het bestemmingsplan tot stand is gekomen en koppelt dit terug naar de bewoners op bijeenkomst van 3 juli -> Er is documentatie (brief daterend 1 juli 2021) dat omwonenden persoonlijk zijn aangeschreven mee te denken over de inrichting van het Entreegebied Bredius. Een enkeling herinnert zich deze brief maar men heeft destijds niet begrepen dat dit ook deze kavel betrof. Mogelijk is daardoor het gevoel ontstaan niet te zijn betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan.

- Graag in de presentatie de karakteristieke bomen op het perceel correct intekenen en ook het tuinontwerp daarop aanpassen. -> dit wordt gedaan.
- Hoort de helft van de sloot bij de kavel? -> De kavel loopt tot en met de beschoeiing. Indien bepaald is dat het onderhoud bij de eigenaar van de kavel hoort zal De Mantelmeeuw dit op zich nemen.
- Liever geen groot bord met de term 'Hospice' op de voorgevel. -> De Mantelmeeuw geeft aan dat dit ook niet gebeurt. Wel eventueel een gevelaanduiding met "De Mantelmeeuw".
- Worden de heipalen geheid of geboord? -> Dit is nog niet duidelijk. Mocht er geheid worden dan worden alle mogelijke voorzorgen (0-meting, trillingsmeters etc.) genomen.
- Wordt er energiearm gebouwd? Ja, er gelden eisen ten aanzien van gasloos en zoveel mogelijk energiearm gebouw. Er wordt opnieuw gevraagd of burens eventueel kunnen meeprofiten van energievoorzieningen in het hospice. Gesteld wordt dat het hospice sowieso meer energie verbruikt dan het zelf kan opwekken, zodat daar geen ruimte voor lijkt te zijn.
- Advies van Stichting Landgoed Bredius is om een ecooloog te het tuinontwerp te betrekken, bijv. met betrekking tot vleermuiskasten, ruimte voor egels, insecten, etc. Reactie: advies wordt overgenomen.
- De omwonenden merken op dat het gezamenlijke 'achterom' pad langs de hoekwoning gebruikt moet kunnen blijven worden, ook voor rolstoelen en ook tijdens de bouw. -> De Mantelmeeuw draagt er zorg voor dat deze ten alle tijden toegankelijk blijft. Zelf zullen zij gebruik maken van eigen alternatieven om achter het huis te komen. Fietsverkeer zal niet op het overpad plaatsvinden.
- Komen de technische installaties op het dak? Reactie: nee, alles komt inpandig en zal niet zichtbaar zijn aan de buitenkant.

Participatie samenvattend

De sfeer is tijdens alle bijeenkomsten plezierig en communicatief. Zowel met omliggende organisaties als met de omwonenden. Omwonenden geven aan het contact met De Mantelmeeuw als prettig te ervaren en waarderen de openheid. Los van hun moeite met de omvang en locatie van het pand staan ze er nog steeds achter dat een hospice een mooie plek verdient en realiseren ze zich dat deze kavel bebouwd zou gaan worden. Dat het zo'n impact heeft op hun omgeving blijft lastig maar ze benoemen dat ze De Mantelmeeuw nu al als een plezierige buur ervaren en graag geïnformeerd blijven op deze wijze.

Tijdens het vervolg van het proces zal er meer participatie met de omgeving volgen in de vorm van participatiebijeenkomsten en de terinzagelegging van dit TAM-omgevingsplan.

5.2 Consultatie van andere stakeholders

In te vullen na terinzagelegging.

Hoofdstuk 6 Juridische toelichting

6.1 Algemeen

Het TAM-omgevingsplan is opgesteld om de ontwikkeling van een hospice op de planlocatie mogelijk te maken. De regels zijn daarbij opgesteld conform de vereisten van een TAM-omgevingsplan. Dit wordt navolgend toegelicht.

6.2 Toelichting op de regels TAM-omgevingsplan

Préambule

Het TAM-omgevingsplan vormt juridisch één geheel met het omgevingsplan van rechtswege. De bruidsschat, die daar ook onderdeel van is, is opgesteld in STOP/TPOD. Daardoor kunnen de plannen niet in één bestand samengevoegd worden. Om beide plannen juridisch toch één geheel te laten vormen, kan het TAM-omgevingsplan als het ware als een nieuw hoofdstuk ingevoegd worden in het omgevingsplan van rechtswege. Dit kan middels de naamgeving van het TAM-omgevingsplan en een preambule in het TAM-omgevingsplan.

De regeling vangt daarom aan met een préambule. Deze geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan als onderdeel van en in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. In de préambule wordt ook aangegeven welk hoofdstuk van het omgevingsplan het voorliggende TAM-omgevingsplan betreft. Het voorliggende TAM-omgevingsplan voor het hospice is hoofdstuk 22a van het omgevingsplan Woerden.

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Met het geven van een omschrijving wordt voorkomen dat er onduidelijkheid ontstaat over de inhoud van het begrip. Dit komt de uitleg van de regeling ten goede. Deze begrippen gelden aanvullend op de bepalingen in de Omgevingswet.

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

In dit artikel wordt uiteengezet hoe bij de toepassing van de regeling wordt gemeten. Daarbij worden ook de aanvullende meetbepalingen ten opzichte van de bruidsschat aangegeven.

Artikel 3 Toepassingsbereik

De oude regels op de locatie vervallen niet automatisch met het vaststellen van nieuwe regels in het TAM-omgevingsplan. De reikwijdte van de regels uit het TAM-omgevingsplan moet daarnaast heel precies bepaald worden ten opzichte van de rest van het omgevingsplan. In het bijzonder ten opzichte van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Zowel de bruidsschat als de bestemmingsplannen en overige regelingen die op grond van artikel 4.6 Invoeringswet Omgevingswet deel uitmaken van het omgevingsplan van rechtswege. Met het TAM-omgevingsplan moet voorkomen worden dat er regels niet meer van toepassing worden verklaard, die wel op de locatie moeten blijven gelden.

Met de toepassingsbereik bepaling wordt geregeld dat de nieuwe regels voorrang hebben als ze in strijd zijn met de oude regels. Deze regeling is opgenomen in het eerste lid van dit artikel.

Het tweede lid zorgt ervoor dat de plankaart van het wijzigingsgebied deel uitmaakt van het omgevingsplan. Dit is immers niet automatisch het geval onder de Omgevingswet.

Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Wanneer een dergelijk verbod niet is opgenomen dan betekent dit dat activiteiten zonder meer mogen worden uitgevoerd en er geen beperkingen voor die activiteit op grond van het omgevingsplan zijn. Alleen het opnemen van locaties met functies is namelijk onvoldoende om het handelen in strijd met die functies te verbieden of vergunningsplichtig te maken.

Daarnaast is genoemd welk gebruik tenminste in strijd is met dit TAM-omgevingsplan.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

In paragraaf 22.5.2 van de bruidsschat zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die

betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op vergunningplichten voor omgevingsplanactiviteiten die in een TAM-omgevingsplan worden opgenomen. Het TAM-omgevingsplan is immers onderdeel van het nieuwe deel. Door de in dit artikel opgenomen regeling worden de relevante aanvraagvereisten uit de paragraaf van de bruidsschat van overeenkomstige toepassing verklaard op vergunningaanvragen op de locatie van het TAM-omgevingsplan.

Functies en activiteiten

Artikel 6 Maatschappelijk

Voor het bestaan van het hospice is de functie 'Maatschappelijk' opgenomen. Daarbij is expliciet geregeld dat alleen hospice is toegestaan en geen andere maatschappelijke activiteiten. Ook is in het artikel geregeld welke beoordelingsregels er gelden voor de realisatie van een hoofdbouw en de erfbouwing.

Ook de specifieke regels inzake bouwwerken, geen gebouwen zijnde en erfafscheidingen zijn dit artikel geregeld.

Ook zijn de regels voor de aanleg van voldoende parkeergelegenheid opgenomen.

Tot slot zijn er geen enkele bijzondere bepalingen opgenomen.

Ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen - uitgesloten" is de oprichting van erfbouwing niet toegestaan. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van een groenvoorziening met een minimaal hoogte van 1,2 meter. Deze voorziening dient opgericht te worden ter plaatse van de aanduiding 'groenvoorziening'. Deze groenvoorziening wordt verplicht ter inpassing en afscherming van de op te richten bebouwing in relatie tot het entreegebied. Ter plaatse van deze groenvoorziening mogen geen parkeerplaatsen worden aangelegd.

Beide bepalingen vloeien voort uit het voorheen mogelijk gemaakte woningbouwplan en zijn in aangepaste vorm (inzake groen) opgenomen. Deze regels zijn nodig met oog op de aansluiting op het entreegebied. Mede vanwege het zicht op dit entreegebied zijn bijgebouwen uitgesloten die het doorzicht zouden kunnen belemmeren.

Artikel 7 Water

Aan de locatie van de bestaande watergang is de functie 'Water' toegekend. Ter plaatse van deze gronden zijn ook waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen en watergangen toegestaan.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Steigers en vlonders e.d. zijn niet toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Tot slot zijn er algemene regels in de vorm van de anti-dubbelbelbepaling.

6.3 Belangenafweging en conclusie

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet moet het omgevingsplan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels.

De ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren/verplaatsen van een hospice nabij het entreegebied van het Brediuspark in Woerden. Deze locatie voorziet in de geschikte locatie voor het realiseren van het hospice. In 2019 is een eerste verkenning gestart naar de mogelijkheid om het bestaande hospice uit te breiden met extra kamers wegens de stijgende vraag en de verwachting dat deze vraag nog meer zal stijgen. Deze eerste verkenning leidde tot de conclusie dat er geen uitbreiding van het hospice mogelijk was op de huidige locatie, Meeuwenlaan 14 te Woerden. Hierdoor voldeed de huidige locatie niet meer volledig aan de wensen van de Stichting. De kosten van verduurzaming en het levensloopbestendig maken van de locatie stonden daarbij ook niet in verhouding tot wat het op zou leveren. Een andere locatie kreeg de voorkeur. Uit een verdere verkenning en gesprekken is daarbij gebleken dat de planlocatie het best geschikt was voor de realisatie van het Hospice.

Door het realiseren van het hospice op de nieuwe locatie kan het gebouw optimaal ingericht worden voor een hospice, wat wenselijk is voor het faciliteren van deze maatschappelijk functie. Verder blijft door de uitruil van functies het aantal

woningen gelijk.

Uit Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de aspecten in en van de fysieke leefomgeving.

Conclusie

Op basis van deze motivering wordt gesteld dat de realisatie van het hospice op de locatie aanvaardbaar is. De realisatie van de functie maatschappelijk voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Kostenverhaal

Met de voorbereiding van het onderhavig besluit zijn kosten gemoeid. Deze kosten worden verhaald in de verkoop van bouwrijpe grond. Hiermee is het kostenverhaal geregeld en de uitvoerbaarheid gegarandeerd.

7.2 Nadeelcompensatie

Met degene aan wie bouwrijpe grond wordt verkocht is een afspraak gemaakt over eventuele nadeelcompensatie. Hiermee is de uitvoerbaarheid gegarandeerd.

