

Gemeente Woerden

Bestemmingsplan Houttuinlaan 3

Toelichting, regels en analoge verbeelding

16 december 2020

Vastgesteld

Kenmerk 0632-14-T02

Projectnummer 0632-14

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	2
2.	Bestaande situatie	4
2.1.	Historie	4
2.2.	Huidige situatie	4
3.	Toekomstige situatie	6
3.1.	Algemeen	6
3.2.	Stedenbouwkundige opzet	6
3.3.	Typologie en aantallen woningen	7
3.4.	Verkeer en parkeren	8
3.4.1.	Verkeer	8
3.4.2.	Parkeren	8
3.5.	Groen en water	9
3.6.	Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan (november 2019)	9
3.7.	Duurzaamheid	10
4.	Beleidskader	12
4.1.	Rijksbeleid	12
4.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
4.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
4.2.	Provinciaal beleid	13
4.2.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening	13
4.2.2.	Kantoren	13
4.3.	Gemeentelijk beleid	14
4.3.1.	Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030	14
4.3.2.	Ontwikkelingsvisie Middelland	15
4.3.3.	Structuurvisie Middelland Noord	17
4.3.4.	Parkeervisie Middelland-Noord	18
4.3.5.	Woonvisie 2019-2024	20
4.3.6.	Woonvisie Woerden Middelland-Noord	21
4.3.7.	Actieplan CO ₂ -neutraal 2030	23
5.	Milieu- en overige aspecten	24
5.1.	Luchtkwaliteit	24
5.2.	Akoestisch onderzoek	24
5.2.1.	Wegverkeerslawaaï	25
5.2.2.	Spoorwegverkeerslawaaï	25

5.2.3.	Cumulatie	26
5.2.4.	Reflectie	26
5.2.5.	Conclusie	27
5.3.	Externe veiligheid	28
5.4.	Elektromagnetische straling	31
5.5.	Bodemkwaliteit	31
5.6.	Natuur	33
5.7.	Water	36
5.7.1.	Algemeen	36
5.7.2.	Beleid	37
5.7.3.	Hemelwater	37
5.7.4.	Waterkwaliteit	39
5.7.5.	Grondwater	39
5.7.6.	Digitale watertoets	39
5.8.	Archeologie	39
5.9.	Milieuzonering	42
5.10.	Niet gesprongen explosieven	44
5.11.	Vormvrije mer-beoordeling	44
6.	Juridische planbeschrijving	46
6.1.	Algemeen	46
6.2.	De regels	46
7.	Uitvoerbaarheid	49
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	49
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7.3.	Ontwerpbestemmingsplan	49

Bijlagen

1. Karres en Brands, Houttuin Woerden schaduwstudie, 1292.00_FNV_VO_schaduwstudie, Hilversum, 9 juli 2020
2. Goudappel Coffeng, Parkeren bestemmingsplan Houttuinlaan 3 maximale mogelijkheden bestemmingsplan, 007444.20200708.N1.01, Deventer, 8 juli 2020
3. Team De Houttuin, De Houttuin Woerden stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan, Woerden, november 2019
4. Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, Akoestisch onderzoek herontwikkeling Houttuinlaan 3 Woerden, 2019019 Versie Jan.20-V4, Ermelo, 22 januari 2020
5. Het geluidBuro, Bepalen schermhoogtes woontorens FNV-terrein Woerden, 3447 GM - 3 WO 001-25-07-2019 V1.0, Haarlem, 30 juli 2019
6. Het geluidBuro, Bepalen schermhoogtes woontorens FNV-terrein Woerden, 3447 GM - 3 B001 13-09+2019. V01, Haarlem, 12 september 2019

7. SoundForceOne, Risicoberekeningen spoor Plangebied Houttuinlaan 3 Woerden, Projectnr. en versie: woe201906 v1.2, Deventer, 23 augustus 2019
8. SoundForceOne, Beperkte verantwoording groepsrisico externe veiligheid vanwege transport gevaarlijke stoffen spoorlijn Gouda-Harmelen ten behoeve van de realisatie van 2 woningen aan de Houttuinlaan 3 Woerden, 20190823/01, Deventer, 23 augustus 2019
9. Sweco Nederland B.V., Verkennend bodemonderzoek Houttuinlaan 3 te Woerden, 333338-145, Arnhem, 9 februari 2017
10. Sweco Nederland B.V., Verkennend bodemonderzoek Houttuinlaan 3 te Woerden, 357850, Arnhem, 30 augustus 2017
11. Sweco Nederland B.V., Aanvulling verkennend bodemonderzoek Houttuinlaan 3 te Woerden, 366971, Arnhem, 9 april 2019
12. Sweco Nederland B.V., Aanvullend asbest- en PFAS-onderzoek Houttuinlaan 3 te Woerden, 371630, De Bilt, 26 februari 2020
13. By Nature advies, QuickScan Flora en Fauna In het kader van de Wet natuurbescherming en de Verordening Ruimte Houttuinlaan 3 te Woerden, 1905-01v1.0, Delft, 29 mei 2019
14. SoundForceOne, Onderzoek stikstofdepositie appartementen Houttuinlaan Woerden, Woe201964, Deventer, 17 februari 2020
15. By Nature advies, Vleermuis onderzoek In het kader van de Wet natuurbescherming en de Verordening Ruimte Houttuinlaan 3 te Woerden, 1905-03v1.0, Delft, 5 november 2019
16. By Nature advies, Activiteitenplan vleermuizen In het kader van de Wet natuurbescherming en de Verordening Ruimte Houttuinlaan 3 te Woerden, 1905-04v1.0, Delft, 14 april 2020
17. SPA WNP ingenieurs, Houttuinlaan 3 in Woerden Onderzoek waterhuishouding, 21900094.N01a, Ede, 10 mei 2019
18. Buro de Brug, Bureauonderzoek Houttuinlaan 3 Woerden - concept 2.0, B19-392, Amsterdam, 5 april 2019
19. Laagland Archeologie, Inventariserend veldonderzoek - verkennende fase Houttuinlaan 3, Woerden gemeente Woerden (UT), Rapport 346, Almelo, januari 2020
20. Transect b.v., Woerden, De Houttuinen. Gemeente Woerden (UT). Een inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, karterende en waarderende fase, Transect-rapport 2816, Concept 2.0, Nieuwegein, 25 augustus 2020

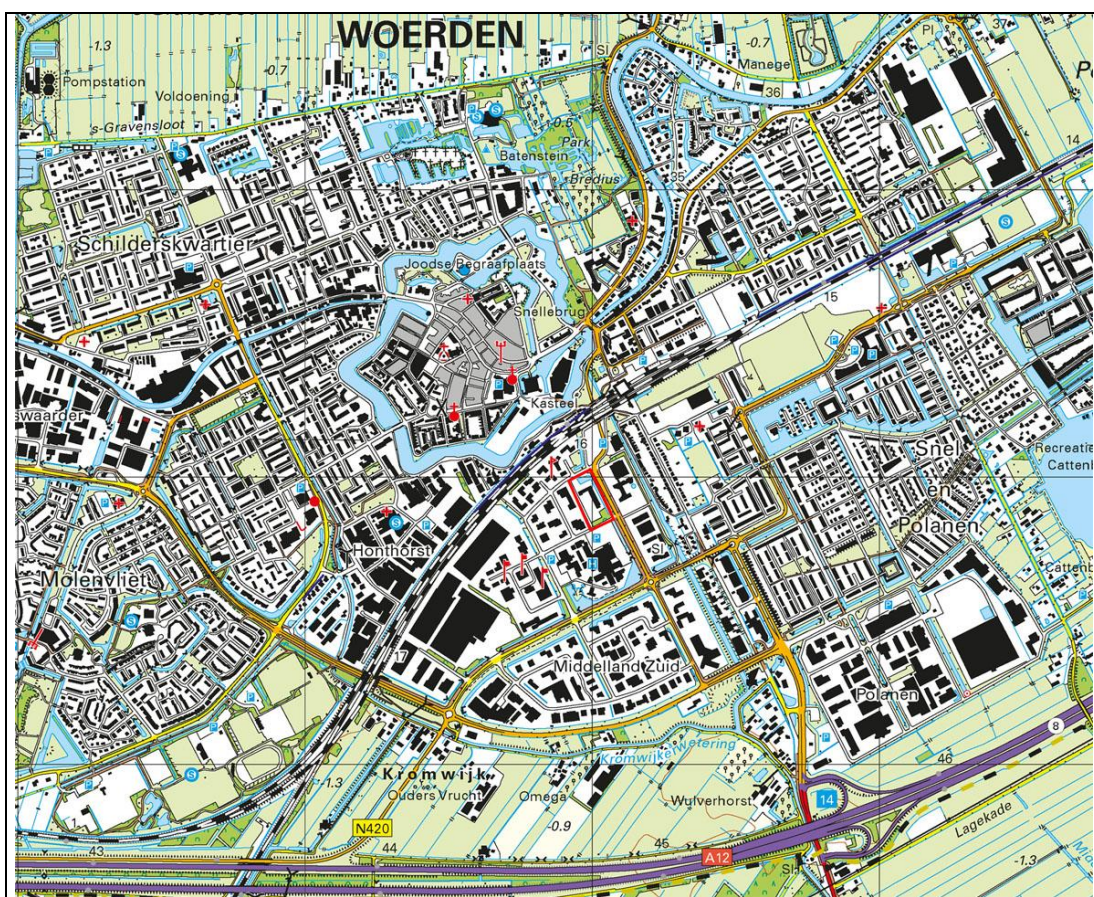
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Houttuinlaan 3 in Woerden was een kantoor van de vakbond FNV gevestigd. Begin 2017 zijn de kantooractiviteiten verhuisd naar de gemeente Utrecht. Sindsdien staat het pand leeg. Inmiddels zijn plannen ontwikkeld om het pand te slopen en in plaats daarvan ongeveer 265 appartementen te realiseren. Deze herontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

Het onderhavige bestemmingsplan is het planologisch-juridisch kader voor de realisatie van de woningbouw en de herinrichting van het openbaar gebied. Het omvat een bouwtitel voor de realisatie en geeft richtlijnen voor het beheer.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1.2. Ligging plangebied

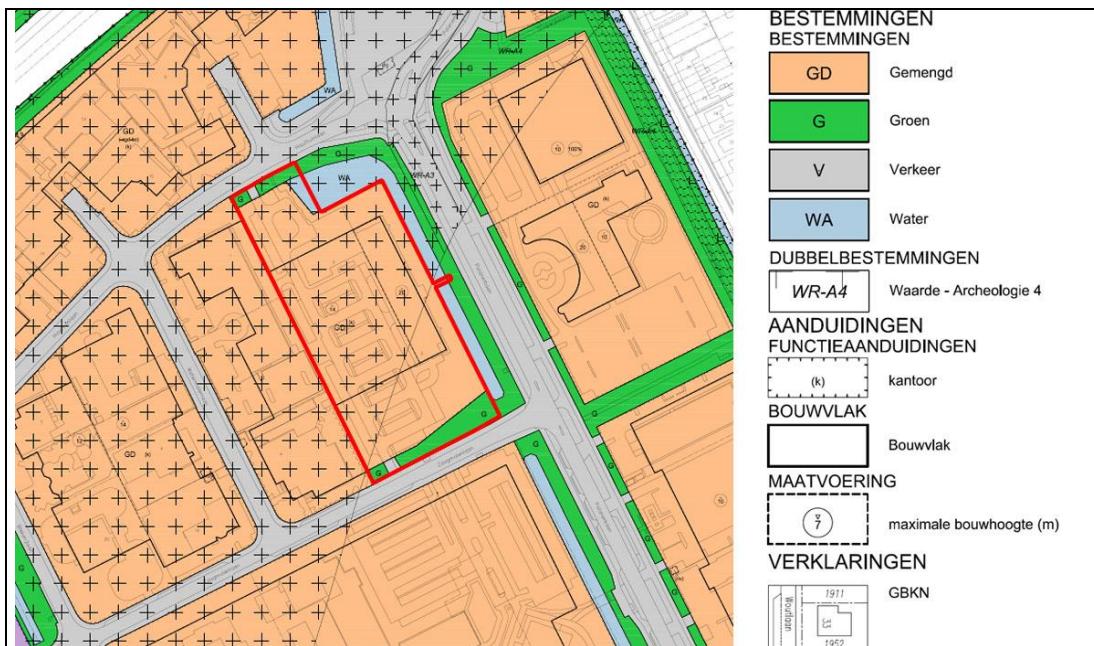
Het plangebied ligt op het bedrijventerrein Middelland. Dit bedrijventerrein ligt tussen het centrum van Woerden en de A12 ten zuiden van de spoorlijn Utrecht-Den Haag/Rotterdam.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

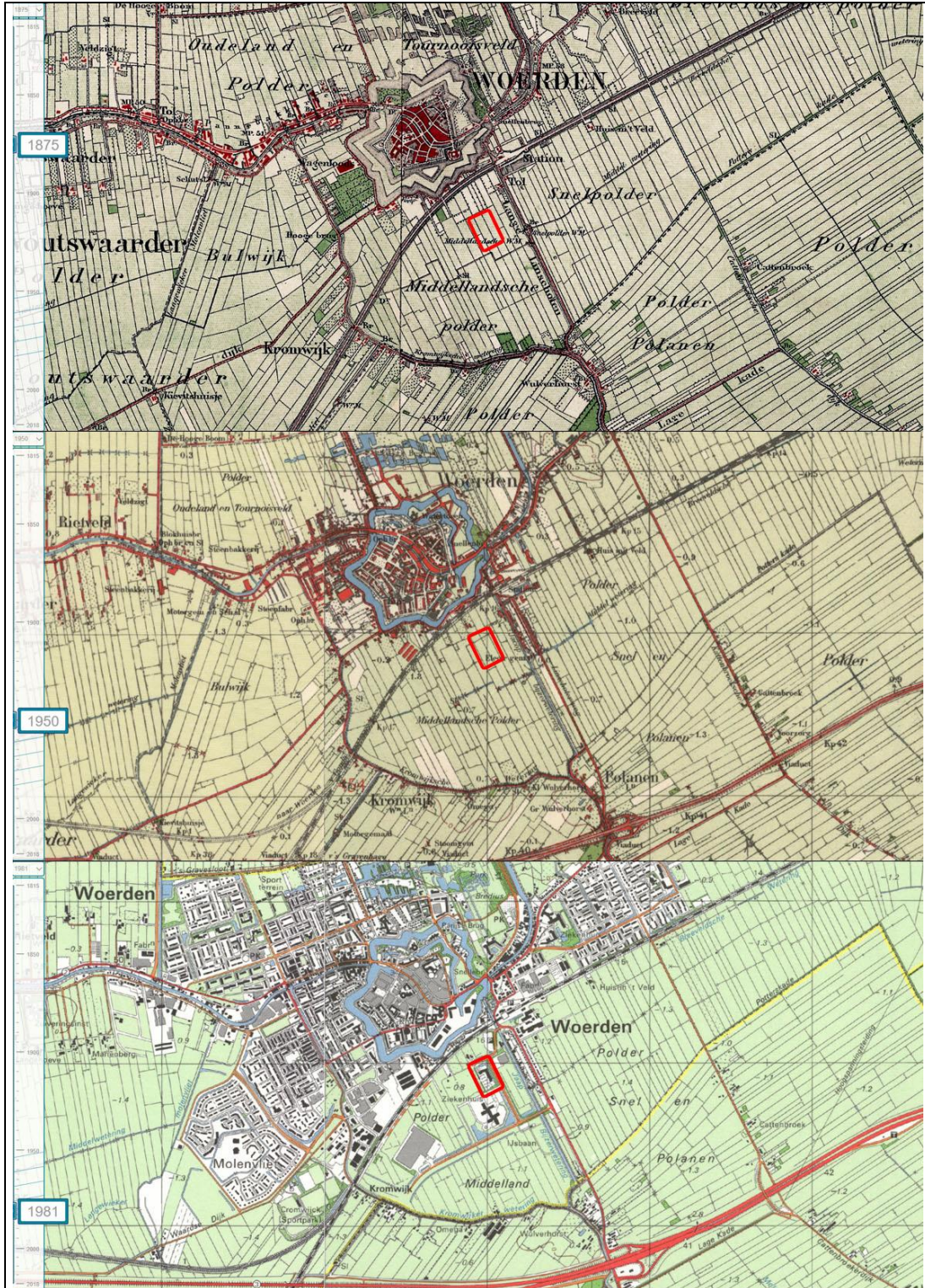
Voor de planlocatie vigeert het bestemmingsplan Bedrijventerrein Middelland en Honthorst dat door de gemeenteraad van Woerden op 27 juni 2013 is vastgesteld. De planlocatie heeft daarin de bestemming "Gemengd" en is onder meer bestemd voor bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten en omdat de aanduiding 'kantoor' is aangegeven tevens voor kantoren. Woningbouw is binnen deze bestemming niet toegestaan. In het bouwvlak is aangegeven dat gebouwen een bouwhoogte van maximaal 20 meter mogen hebben.

Daarnaast heeft het perceel grotendeels de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4". Hier-voor geldt een onderzoeksplicht indien bouwwerken dieper worden gebouwd dan 0,3 meter en die een grondoppervlakte hebben groter dan 100 m².

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan Middelland en Honthorst.



Abbeelding 3: Historische topografie.



2. Bestaande situatie

2.1. Historie

De oudste aanwijzingen van bewoning in het centrum van de stad Woerden worden gevormd door archeologische vondsten. In de tweede helft van de eerste eeuw ontstond hier een Romeinse versterking langs de Oude Rijn, het Castellum Laurium, een van de vele versterkingen langs die rivier, die als noordelijke grens van het Romeinse Rijk fungeerde.

Als grensplaats van het Sticht, gelegen tegen het graafschap Holland, is het plaatsje rondom een klein kerkje voor de verdediging van belang. De voortdurende oorlogen in het Sticht-Hollands grensgebied maken dat rond 1370 Woerden onder leiding van de baljuw Willem van Naaldwijk voorzien wordt van wallen en een gracht; in 1372 verleent hertog Albrecht van Beieren Woerden stadsrechten.

In de tweede helft van de negentiende eeuw maakt Woerden een gunstige economische ontwikkeling door. In 1855 wordt het spoorwegstation geopend. In de tweede helft van de negentiende eeuw begon het aantal inwoners van de gemeente Woerden sterk te groeien. Dat was in lijn met de landelijke ontwikkeling. Woerden ontwikkelt zich in de twintigste eeuw tot een plaats met een belangrijke regionale functie. Pas na de Tweede Wereldoorlog worden er grootschalige uitbreidingswijken buiten de vesting gerealiseerd. Aan de zuidkant van Woerden ontstaat ten zuiden van het station in de omgeving van de Linschoterweg en de Van der Valk Boumanlaan de eerste lintbebouwing.

Het duurt nog tot de zeventiger jaren voordat de ontwikkeling van het bedrijventerrein Middelland begon. Het kantoorgebouw van de FNV is één van de eerste panden op dit bedrijventerrein en is rond 1972 gebouwd maar pas in 1981 op de topografische kaart verschenen. Daarvoor waren de gronden in gebruik als weidegrond.

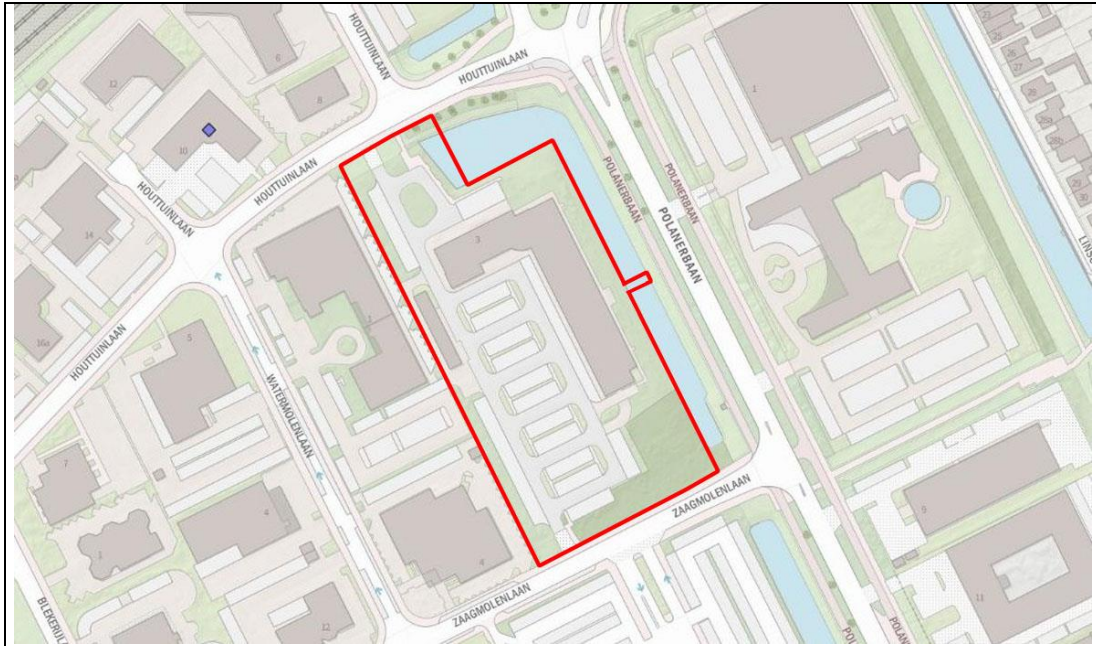
2.2. Huidige situatie

Middelland is een bedrijventerrein van circa 80 hectare waar veel bedrijven en kantoren zijn gehuisvest. Middelland is een duidelijk herkenbaar gebied binnen Woerden, niet alleen vanwege de omvang maar ook vanwege de ligging, ten zuiden van de spoorlijn Utrecht – Den Haag/Rotterdam. Het gebied is een belangrijke schakel tussen de binnenstad van Woerden en de A12. De ligging nabij de A12 zorgt ervoor dat de grotere steden in de Randstad goed bereikbaar zijn. Dat geldt ook voor het openbaar vervoer. Doordat Middelland grenst aan het NS-station van Woerden zijn er uitstekende treinverbindingen naar andere delen van de Randstad.

Aan de Houttuinlaan 3 staat een groot kantoorpand waarin de FNV was gehuisvest. Het gebouw met een L-vormige plattegrond bestaat uit 5 bouwlagen, dat georiënteerd is op de Polanerbaan en de Houttuinlaan. Tussen het pand en die wegen ligt een brede groenstrook en een grote vijver en aan de achterzijde een ruime parkeerplaats, waarnaast een gebouwde fietsenstalling en nutsgebouw voorziening staan.

De hoofdotsluiting ligt aan de Houttuinlaan. De achteruitgang van de parkeerplaats ligt aan de Zaagmolenlaan tegenover het Sint Antoniusziekenhuis.

Afbeelding 4: Bestaande situatie.

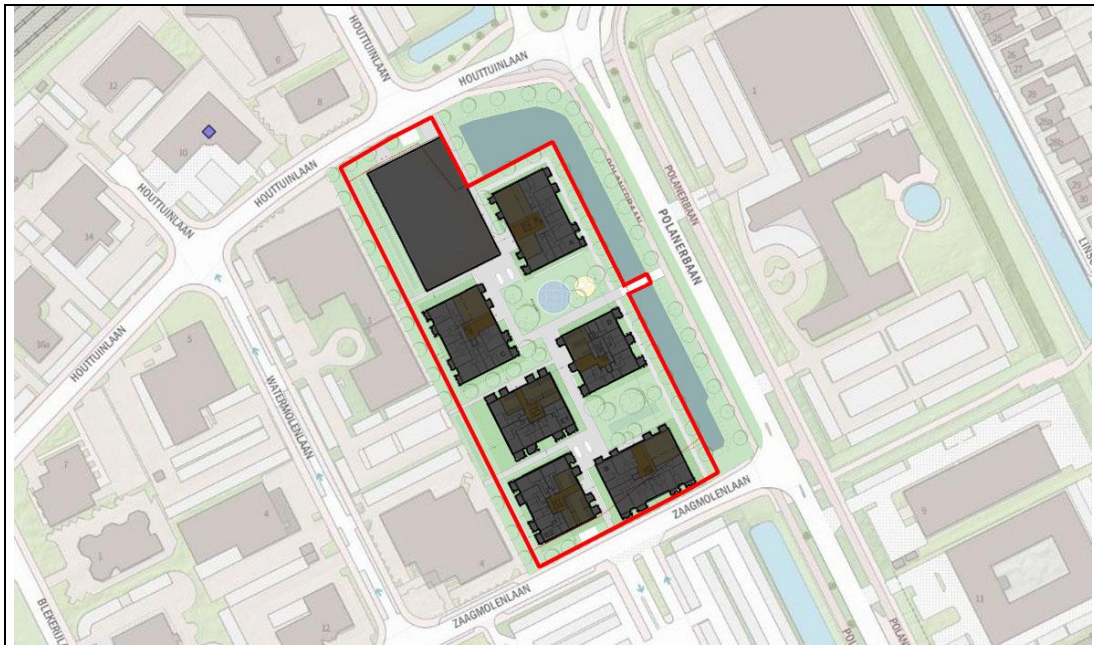


3. Toekomstige situatie

3.1. Algemeen

Op het bedrijventerrein Middelland staan veel kantoren leeg. De beleidsambitie van de gemeente Woerden is er op gericht om het gebied te transformeren naar een gemengd stedelijk woongebied. Nadat de FNV het pand had verlaten, is door de initiatiefnemer een plan ontwikkeld, dat past binnen deze ambitie. Het bestaande kantoorpand en het bijgebouw zullen worden gesloopt. In plaats daarvan worden 6 appartementengebouwen en een parkeergebouw gerealiseerd.

Afbeelding 5: Indicatieve verkaveling.



3.2. Stedenbouwkundige opzet

De transformatie van de kantoorfunctie naar een woonfunctie in het plangebied maakt onderdeel uit van de geleidelijk transformatie van dit deel van het bedrijventerrein Middelland. Voor de omgeving van het plangebied, de centrale campus, is een stedenbouwkundig concept ontwikkeld. Het deelgebied wordt ontwikkeld tot een poldercampus. Dit betekent dat de kwaliteiten van het originele polderlandschap worden gecombineerd met de compacte dichtheid van de stad. Dit uit zich door middel van bouwvolumes in een stedelijk landschap, waarbij de ervaring op ooghoogte leidend is. Deze compactheid vraagt om een heldere landschappelijke structuur.

De historische kavelstructuur wordt niet hersteld, maar wel gewaardeerd. Dit betekent veel groen in een orthogonale structuur. Deze structuur zal worden gecreëerd met bijvoorbeeld boomrijen en watergangen, maar ook door middel van heldere zichtlijnen, duidelijke beplantingsvakken en wadi's.

De alzijdige appartementengebouwen worden in die orthogonale structuur in het groen gesitueerd. De ruimte in noord-zuid richting is daarbij dominant boven de informele dwarsruimtes in oost-west richting. Dit komt onder meer tot uitdrukking doordat de hoofdentrees van de appartementengebouwen hierop zijn georiënteerd.

Op de hoek van de Polanerbaan en de Houttuinlaan zal het hoogste appartementengebouw worden gebouwd. Dit gebouw vormt een bebouwingsaccent van 11 bouwlagen. De overige gebouwen bestaan uit 5-6 bouwlagen. De appartementengebouwen hebben een eigen identiteit en verschillen van elkaar, maar wel binnen één familie. In de gebouwen worden circa 265 appartementen gerealiseerd. Op een aantal gevels is sprake van een relatief hoge geluidbelasting. In verband daarmee worden diverse (bouwkundige) maatregelen getroffen om die geluidbelasting te reduceren. Om die bouwkundige maatregelen aan zicht te onttrekken wordt voor een aantal gevels een staalconstructie aangebracht.

Naast het hoogste appartementengebouw komt een mobiliteitshub. Deze mobiliteitshub wordt demontabel uitgevoerd en flexibel opgezet zodat functie-uitbreiding mogelijk is. De mobiliteitshub bestaat grotendeels uit een gemeenschappelijke gebouwde parkeervoorziening van 4 lagen, waarin zowel bewoners als hun bezoek dienen te parkeren. Daarnaast wordt er ruimte gereserveerd voor een extra programma met buurtfuncties, zoals een pickup point voor pakketdiensten.

Gelet op de hoogte van de bebouwing is een schaduwstudie¹ uitgevoerd om te beoordelen over er sprake is van schaduwwerking op de meest nabijgelegen woningen, de woningen aan de Linschoterweg. De maatgevende periodes zijn maart en september. In deze maanden is er geen schaduwwerking op de Linschoterweg door de hoogbouw. Voor de maand december valt op dat alleen rond 16:00 uur de schaduw van de hoge bebouwing richting de Linschoterweg gaat. De Linschoterweg heeft dus alleen in de wintermaand eind van de middag schaduw van de hoogbouw. Deze winterperiode is geen maatgevend tijdstip en periode van het jaar met betrekking tot schaduwwerking. Omdat de schaduwwerking bovendien alleen aan het eind van de middag optreedt, wordt het woon- en leefklimaat van de betreffende bewoners niet op onevenredige wijze benadeeld.

3.3. Typologie en aantallen woningen

De zes appartementengebouwen bestaan uit circa 82 sociale huurwoningen en 183 middeldure huur- en/of koopwoningen.

¹ Karres en Brands, Houttuin Woerden schaduwstudie, 1292.00_FNV_VO_schaduwstudie, Hilversum, 9 juli 2020

3.4. Verkeer en parkeren

3.4.1. Verkeer

Het plangebied ligt nabij de hoofdontsluiting van Woerden richting de A12 en vice versa. Daarnaast ligt het plangebied in de directe nabijheid van station Woerden aan de spoorlijn Utrecht-Den Haag/Rotterdam en Leiden.

Het plangebied wordt via de bestaande toegang van het huidige kantoorpand ontsloten. Uit paragraaf 6.3.3.2 van de ASVV2012 blijkt dat voor middeldure etagewoningen (koop) in matig stedelijk gebied in de rest bebouwde kom 5,2 tot 6,0 autobewegingen per woning per etmaal genereren. De middeldure en goedkope huurwoningen genereren 3,2 tot 4,0 autobewegingen per woning per etmaal. Wanneer uitgegaan wordt van de gemiddelde verkeersaantrekkende werking betekent dit een verkeersgeneratie van 1.320 (= $183 \cdot 5,6 + 82 \cdot 3,6$) autobewegingen per etmaal.

Op het perceel mag 40% van het bouwvlak worden bebouwd. Het bouwvlak is ruim 5.800 m², waarvan ongeveer 30% mag bestaan uit vijf bouwlagen en het overige deel uit 4 bouwlagen. In de huidige situatie mag echter een kantoor worden gevestigd van ongeveer 10.000 m² BVO. Voor kantoren zonder baliefunctie, geldt een verkeersintensiteit van 6,3 tot 8,1 autobewegingen per 100 m² BVO. Wanneer ook hiervoor uitgegaan wordt van de gemiddelde verkeersaantrekkende werking betekent dit dat 720 autobewegingen per etmaal worden gegenereerd. Het vigerende bestemmingsplan laat echter ook kantoren met baliefunctie toe. In dat geval geldt een verkeersintensiteit van 12,4 tot 14,8 autobewegingen per 100 m² BVO en is er sprake 1.360 autobewegingen per etmaal.

Het aantal verkeersbewegingen is in de toekomst daardoor lager dan bij een maximale invulling van de huidige kantoorbestemming. Bovendien zal er, in tegenstelling tot bij een bedrijfsvestiging, nauwelijks sprake zijn van vrachtverkeer.

Op basis van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er door de woningbouwontwikkeling geen onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit op de omliggende wegen ontstaat.

3.4.2. Parkeren

Burgemeester en wethouders van Woerden hebben op 2 september 2014 de "Nota parkeernormen gemeente Woerden" vastgesteld. Op basis van deze nota kan een prognose worden gemaakt van de te verwachten parkeerbehoefte bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het college kan gemotiveerd afwijken van de parkeernormen.

Er is een parkeeronderzoek² uitgevoerd om te bepalen of bij de maximale mogelijkheden die het onderhavige bestemmingsplan biedt, voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Uit dit onderzoek blijkt dat met toepassing van dubbelgebruik het maatgevende moment de werkdagavond is. De parkeervraag bedraagt dan maximaal 342 parkeerplaatsen. Binnen het bestemmingsvlak "Wonen - Parkeren" kan een parkeervoorziening met circa 349 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit betekent dat binnen het bestemmingsplan in voldoende parkeerplaatsen kan worden voorzien.

In de algemene gebruiksregels is bepaald dat er voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals bepaald in de Nota parkeernormen gemeente Woerden vastgesteld op 2 september 2014, met dien verstande dat als voornoemde Nota parkeernormen gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kan hiervan worden afgeweken mits wordt voldaan aan de in de Parkeervisie Middelland-Noord (zie paragraaf 4.3.4), vastgesteld op 14 november 2019, opgenomen regels en voorwaarden

3.5. Groen en water

Het maaiveld wordt ingericht als verblijfsruimte waarbinnen het openbaar groen de orthogonale hoofdstructuur van het openbaar gebied vormgeeft en zorgt voor een gevarieerd maar aaneengeschakeld gebied. In de basis is het plan rechttoe rechtaan opgezet maar door hoogwaardige beplanting zal het beeld veel zachter zijn. Beplanting bestaat uit gras gecombineerd met kruidenrijke vegetatie. Gebouwen worden deels omzoomd door vaste planten borders. Privé-tuinen worden enkel onder balkons geprojecteerd. Centraal in het gebied zal een speel- en sportplek worden aangelegd.

Vanaf daktuinen of polderdaken wordt het water vertraagd afgevoerd via wadi's naar het grondwater of oppervlaktewater. De beschoeide oever wordt vervangen door een natuurlijk oeverprofiel. De definitieve uitvoering hiervan zal worden bepaald bij definitieve planuitwerking.

Ten opzichte van de huidige situatie wordt meer groen en minder verhard oppervlak gerealiseerd.

3.6. Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan (november 2019)

De ambities betreffende de ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd in het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan³ (november 2019). De inhoud van dit stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan dient tevens, samen met het bestemmingsplan, als toetsingskader voor de verdere planuitwerking. In het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan wordt daartoe ingegaan op de in-

² Goudappel Coffeng, Parkeren bestemmingsplan Houttuinlaan 3 maximale mogelijkheden bestemmingsplan, 007444.20200708.N1.01, Deventer, 8 juli 2020

³ Team De Houttuin, De Houttuin Woerden stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan, Woerden, november 2019

richting van de openbare ruimte en de overgang tussen publiek en privé en zijn algemene regels voor de architectuur van de bebouwing geformuleerd. Het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan als bijlage aan de gemeentelijke welstandsnota worden toegevoegd. Daardoor kan het ook daadwerkelijk dienen als toetsingskader bij de vergunningverlening.

3.7. Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip en speelt op alle schaalniveaus, van woonomgeving tot woning, een rol. Duurzaamheid is daarom een integraal uitgangspunt voor de ontwikkeling van het plangebied. Het gaat daarbij niet alleen om maatregelen op en aan de gebouwen, maar ook bij de inrichting van de openbare ruimte wordt gezorgd voor een natuurvriendelijke stadsnatuur.

Gelet op de recente regelgeving zullen de woningen gasloos zijn. Verder dient rekening te worden gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Energie:
 - alle woningen worden voorzien van een goede thermische schil, warmtepompen met bodemopslag en een ventilatiesysteem met warmteterugwinning;
 - onderzocht wordt of de gebouwde parkeervoorziening voorzien kan worden van zonnepanelen zodat een deel van de energievraag op locatie opgewekt kan worden;
 - het toepassen van zonnepanelen op de appartementengebouwen is toegestaan.
- Mobiliteit:
 - goede fietsenstallingen voor bewoners en beperkte parkeerplaatsen om een actievere levenshouding en minder autogebruik te stimuleren.
- Water:
 - het regenwater zoveel mogelijk afkoppelen en indien mogelijk infiltreren in het gebied;
 - aanleg van bufferzone(s) voor het regenwater, minder verharding toepassen.
- Flexibiliteit:
 - een flexibele gebouwopzet zodat indeling aangepast kan worden;
 - aanpasbare woningen of levensloopbestendige woningen bouwen zodat senioren zo lang mogelijk thuis kunnen wonen en zorg aan huis kunnen krijgen;
 - op maaiveld worden voorzieningen (bankjes, barbecueplek, sportveldje) aangebracht om de sociale cohesie te stimuleren;
 - mobiliteitshub wordt demontabel uitgevoerd en flexibel opgezet zodat functie-uitbreiding mogelijk is.
- Materialen:
 - gebruik maken van bestaande materialen voor de nieuwbouw;
 - er zal zoveel mogelijk gebouwd worden met duurzame materialen;
 - bij materiaalkeus dient ook de onderhoud- en beheerfase te worden bekeken.
- Duurzaamheid in de openbare ruimte:
 - in de openbare ruimte worden duurzame materialen toegepast;
 - het gebruik van recyclebare materialen;

- het openbare verlichtingsnet en de verlichting van algemene ruimten in de gebouwen wordt uitgevoerd in LED verlichting.
- Flora en fauna:
 - in de ruimte tussen gebouwen wordt maximaal groen gecreëerd om hittestress te voorkomen;
 - in het plangebied wordt groen aangelegd dat extensief en ecologisch verantwoord beheer mogelijk maakt;
 - de biodiversiteit wordt behouden en waar mogelijk verhoogd door beheer en insectvriendelijke beplanting, nestkasten en bomenrijen voor vleermuizen.

4. Beleidskader

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

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

Is er een actuele behoefte aan de beoogde ontwikkeling? (Trede1) De gemeente Woerden actualiseert in 2019 haar Woonvisie (zie paragraaf 4.3.5). De transformatie van Middelland is als

een van de uitgangspunten gehanteerd voor het vervaardigen van die visie. De planontwikkeling past zodoende binnen de behoefte. Daarmee is trede 1 doorlopen. Het plangebied is onderdeel van het bestaand stedelijk gebied en voldoet daarom aan trede 2 van de ladder. Trede 2 hoeft derhalve niet te worden doorlopen.

De ontwikkeling past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

4.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor voorliggende ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening

Het provinciale ruimtelijke beleid is vastgelegd in de op 4 februari 2013 vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en die sindsdien verschillende malen is herzien. De laatste herijking is vastgesteld op 12 december 2016. Zoals de naam al aangeeft is in de PRS het provinciale beleid vastgelegd. Doel van de PRV is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectafwijkingbesluiten en beheersverordeningen in acht moeten worden genomen. De PRV heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

Het provinciale beleid is onder meer gericht op het benutten van de bouw mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren. Het plangebied ligt binnen de rode contour. Uit de verordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voor het bestemmingsplan voort. De PRV heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.2.2. Kantoren

De provincie Utrecht is samen met de acht kantoorgemeenten pro-actief in haar aanpak van leegstaand vastgoed. De provincie en gemeenten hebben een gezonde economie en willen dat zo houden door de kracht van sterke steden te benutten en het vestigingsklimaat te verbeteren.

De aanpak van (kantoren)leegstand is hier een belangrijk onderdeel van. Deze aanpak wordt via twee sporen uitgevoerd: het sturende spoor en het faciliterende spoor.

Sturende spoor: Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027

Via het sturende spoor gaat de provincie de nieuwbouwmogelijkheden van kantoren beperken. Op 1 februari 2016 hebben Provinciale Staten van Utrecht de Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027 vastgesteld. Hierin staat per kantoorlocatie beschreven hoe groot deze beperking zal zijn. Met het provinciaal inpassingsplan, dat op 10 december 2018 gewijzigd is vastgesteld en onherroepelijk is, wordt deze beperking juridisch vastgelegd. Dit inpassingsplan heeft met name betrekking op nieuwe kantoorlocaties. De locatie Middelland is derhalve niet in dit inpassingsplan opgenomen.

Faciliterende spoor

De provincie werkt daarnaast zeer nauw samen met de gemeenten en marktpartijen bij de transformatie van leegstaand vastgoed. Omdat Utrecht een topregio is, biedt de leegstand in onze provincie ook veel kansen: Transformeren van 'werken' naar 'wonen', maar ook van 'werken' naar 'anders werken' of van 'werken' naar 'andere functies'. Instrumenten die de provincie daarbij inzet is het verbinden van kennis (monitoring, website, bijeenkomsten), de inzet van de Ontwikkelings Maatschappij Utrecht, het uitvoeren van quickscans en het faciliteren van grootschaligere gebiedstransformaties.

In dat kader wordt geconstateerd dat Middelland een bedrijventerrein met een mix van werklocaties en kantoren is. Het gezamenlijke beeld is dat het bedrijventerrein Middelland een goed vestigingsklimaat heeft, maar dat er wel steeds meer leegstand is. De ambitie is om leegstand te beperken tot regulier wisselniveau en de uitstraling van Middelland verbeteren. Menging van functies geeft levendigheid en aanleidingen voor vernieuwing zowel voor ondernemers als voor eventuele toekomstige bewoners. Daarmee wil de provincie transformatie naar andere functies zoveel mogelijk stimuleren.

4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030

Op 2 juli 2009 heeft de gemeenteraad van Woerden de Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009 – 2030 vastgesteld. De structuurvisie heeft betrekking op de gehele gemeente Woerden en bevat de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. De Ruimtelijke Structuurvisie geeft de ambitie van de gemeente weer voor wonen, werken, verkeer en vervoer en recreëren. Op 28 maart 2013 heeft de gemeenteraad het Aanpassingsvoorstel Structuurvisie Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009 – 2030 vastgesteld. Dit Aanpassingsvoorstel omvat een actualisatie van de Structuurvisie 2009-2030.

In de Ruimtelijke Structuurvisie werd in 2009 geconstateerd dat op dit bedrijventerrein kantoorgebouwen gevestigd zijn, waarvan een deel verouderd is en leeg staat. Ten aanzien van die leegstand wordt aangegeven dat: "De komende jaren wordt nagedacht over de vraag welke

functies geschikt zijn in dit gebied en welke functies Middelland-Noord een nieuwe, positieve impuls kunnen geven". Het is wenselijk om op korte termijn als uitwerking van de Ruimtelijke Structuurvisie een integrale gebiedsvisie op te stellen voor het hele gebied ten zuiden van het station waarbij alle bovenstaande mogelijkheden nader worden onderzocht en de relatie met ontwikkelingen aan de noord-oostzijde van het station wordt gelegd

Daarbij wordt het beperken van de oppervlakte kantoren ten gunste van bewoning dicht bij het historisch stadscentrum breed gedragen. Het noordoosten van het gebied kan zich geleidelijk mengen tot een combinatie van wonen, werken, vakopleidingen en zorg. Voorwaarde is dat de openbare ruimte sterk wordt verbeterd op een aantal punten.

In het Aanpassingsvoorstel wordt geconstateerd dat Woerden met name op Middelland veel beschikbare vierkante meters kantoorruimte kent. Net als op veel andere kantorenlocaties heeft dit terrein te maken met een dalende vraag naar vierkante meters. Daarnaast voldoen deze kantoorpanden, die meestal gebouwd zijn in de jaren 80, niet meer aan de moderne gebruikerseisen. Hierdoor is er sprake van leegstand. Er wordt gezocht naar mogelijkheden om deze kantoren met andere functies te vullen. Een van de mogelijkheden was om hier kantoorruimte te accommoderen, in het geval er toch een vraag binnenkomt voor nieuwe kantoren.

4.3.2. Ontwikkelingsvisie Middelland

De Ontwikkelingsvisie Middelland is op 22 juni 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Woerden. De Ontwikkelingsvisie geeft richting aan de toekomstige ontwikkeling van het bedrijventerrein Middelland in Woerden. Het schetst de ambitie om de kwaliteit van Middelland te verbeteren en een duurzaam en toekomstbestendig deel van Woerden te maken. Deze ontwikkelingsvisie dient als basis voor een verdere dialoog met eigenaren, gebruikers en andere betrokkenen in het gebied. Een dialoog die erop gericht is om in bepaalde delen de ruimte voor bedrijven en kantoren te versterken en in andere delen een transformatie naar nieuwe functies zoals wonen mogelijk te maken.

Het doel van de Ontwikkelingsvisie is om aan te geven voor welke delen van Middelland de bedrijfs- en kantoorfunctie gehandhaafd blijft en voor welke delen een transformatie naar woningbouw mogelijk is. De visie is geen vastomlijnd plan met een duidelijk eindpunt. Het is vooral bedoeld als uitnodiging aan eigenaren, gebruikers en andere betrokkenen om de dialoog aan te gaan en samen de weg te verkennen naar een duurzaam en toekomstbestendig en daarmee een kwalitatief hoogwaardig Middelland. De visie is een kader voor stapsgewijze transformatie en verkleuring van het gebied naar een woongebied met ruimte voor bijpassende functies. Verandering van het gebied is uiteraard afhankelijk van de bereidheid van eigenaren om te transformeren. De gemeente heeft bij die initiatieven een faciliterende en stimulerende rol. Daarnaast zal de rol van de gemeente zich richten op de noodzakelijke maatregelen in de openbare ruimte en op het juridisch kader zoals het bestemmingsplan.

Middelland heeft te kampen met leegstand. Medio 2016 was sprake van circa 30% leegstand, aanmerkelijk boven het landelijk gemiddelde van 16%. Er zijn gebouwen die al meerdere jaren

buiten gebruik zijn. Deze gebouwen zijn gedateerd en sluiten niet meer aan bij de marktvraag. Ook bij een aantrekkelijke markt zullen deze verouderde leegstaande kantoorpanden veelal geen marktpotentie hebben.

Hoewel leegstand zich in zowel noord als zuid manifesteert, is vanuit ruimtelijke kwaliteit geredeneerd de urgentie om te transformeren het grootst in het deel ten noorden van de Middellandbaan. Dit deel ligt gunstig ten opzichte van voorzieningen als station, centrum en bestaande woongebieden. Hierbij past een gemengd woon-werkgebied met een diversiteit aan wonen, werken en bijpassende voorzieningen.

Bij de transformatie is het van belang om rekening te houden met de belemmeringen of te onderzoeken hoe deze kunnen worden opgeheven. Geluid en externe veiligheid zijn hierin belangrijke uitgangspunten. In de zone langs het spoor worden transformatiemogelijkheden beïnvloed door het vervoer van gevaarlijke stoffen. De zittende bedrijven en de planologische rechten voor bedrijven in het bestemmingsplan zorgen voor belemmeringen om gevoelige functies zoals wonen mogelijk te maken.

De ambitie is om Middelland-Noord te transformeren naar een gemengd stedelijk woongebied: een nieuw type milieu dat Woerden nog niet kent. Het is een geleidelijke transformatie, waar verschillende functies naast elkaar bestaan. Middelland biedt kansen om zich te ontwikkelen naar een woonmilieu met een combinatie van werken en wonen door de nabijheid van de binnenstad en het station. Door de geleidelijke transformatie zal het wonen zeker in de eerste jaren ondergeschikt zijn aan werken. Desondanks zal reeds vanaf het begin ingezet worden om te komen tot een aantrekkelijke gemengde wijk van Woerden. De openbare ruimte zal aan moeten sluiten bij de gemengde functies.

Middelland kan ruimte bieden aan een mix van doelgroepen met woningen in diverse prijssegmenten. Bij de eerste ontwikkelingen van Middelland is het kansrijk om deze te richten op één- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast kan Middelland ruimte bieden aan flexibele woonvormen, gericht op mensen die op korte termijn een woning nodig hebben.

De belangrijkste groene kwaliteitsdragers zijn de lange polderlijnen van de Jaap Bijzerwetering, de Polanerbaan en de Blekerijlaan die van het spoor naar de Middellandbaan lopen. Ze hebben elk hun eigen karakter: de wetering als (potentiële) recreatieve route voor langzaam verkeer, de Polanerbaan als 'parkway' met een campusachtige uitstraling en de Blekerijlaan als lommerrijke polderlaan. Het ziekenhuisterrein heeft potentie om te transformeren tot 'het groene hart' van het gebied.

Binnen Middelland Noord behoort het onderhavige plangebied tot het deelgebied Centrale campus. Kansen voor herontwikkeling en verbreding van functies op het ziekenhuisterrein zijn aanleiding om de groene wereld van het terrein beter te ontsluiten en te versterken en in te zetten als centrale groene zone van Middelland. De blokken aan weerszijden van de Watermolenlaan kunnen hiervan profiteren en een kwaliteitsverbetering realiseren door ten eerste een col-

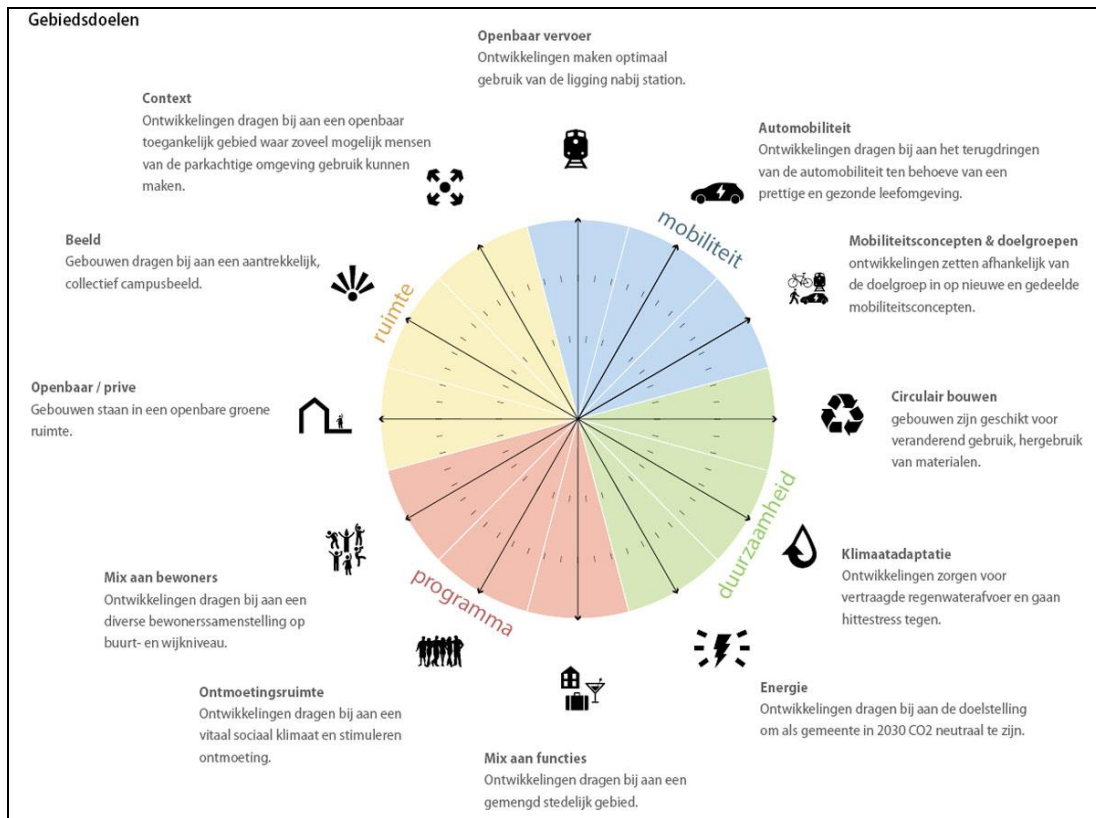
lectieve groene omzoming te maken, en op termijn wellicht het gehele gebied een groenere inrichting te geven. Terugdringen van straatparkeren en de realisatie van collectieve parkeeroplossingen zijn hierbij essentieel.

De Ontwikkelingsvisie is als richtsnoer gebruikt voor de planvorming van het onderhavige plan-gebied. Dit komt onder meer tot uitdrukking in de woningtypologieën, de campusachtige uitstraling en de parkeeroplossing.

4.3.3. Structuurvisie Middelland Noord

De Structuurvisie Middelland-Noord, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 november 2019, bestaat uit de Ontwikkelingsvisie Middelland (zie paragraaf 4.3.2) en het Ontwikkelingskader Middelland-Noord.

Afbeelding 6: Gebiedsdoelen Centrale Campus.



In Middelland wordt het raamwerk gevormd door de lange lijnen van de polder. Deze zijn goed te herkennen en vormen direct de belangrijkste structuurdragers in het gebied. Enkele van deze groene assen hebben al een volwaardig karakter waar op aangesloten kan worden, zoals de Jaap Bijzertwetering en de Polanerbaan. Uitgangspunt is om het bestaande ruimtelijke raam-

werk als vertrekpunt te nemen en om dit te versterken. De bestaande wegenstructuur blijft dus zoveel mogelijk gehandhaafd.

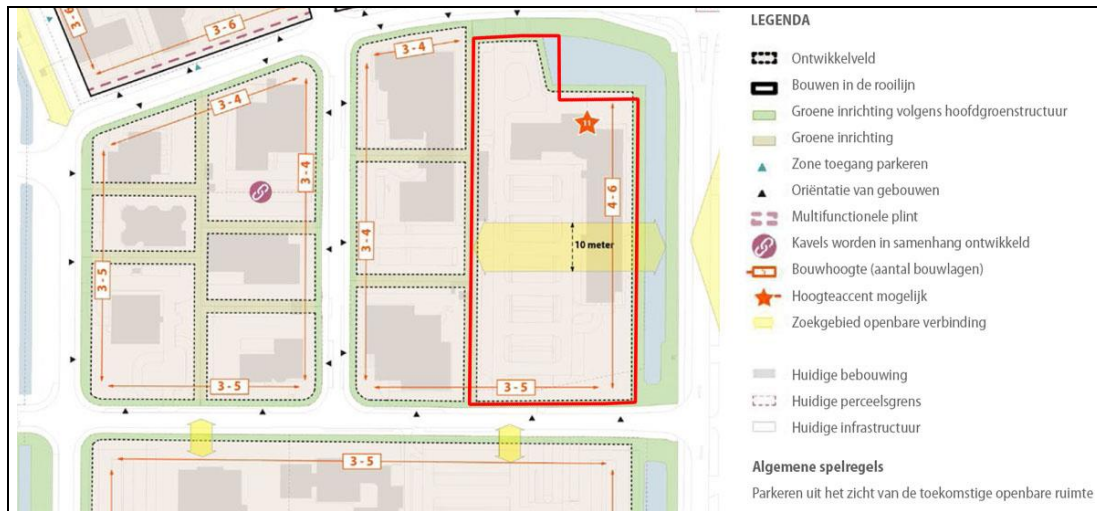
Voor wat betreft verkeer en vervoer is een aantal verbeterpunten opgenomen voor het autoverkeer, het openbaar vervoer en het langzaam verkeer. Deze aanpassingen hebben echter betrekking op de wegen rond het onderhavige plangebied en niet zozeer op het plangebied zelf.

De gebiedsdoelen (zie afbeelding 6) zijn in het Ontwikkelingskader geformuleerd aan de hand van de vier thema's: Ruimte, Programma, Mobiliteit en Duurzaamheid. De gebiedsdoelen en spelregels zijn bedoeld om de ambities op het gebied van de vier thema's te kunnen realiseren.

Naast de gebiedsdoelen zijn ruimtelijke spelregels geformuleerd. Deze verschillen per wegdeel:

- Houttuinlaan:
 - aantrekkelijke route voor langzaam verkeer;
 - brede stoep op de zonnige zijde met aandacht voor verblijfskwaliteit zoals terrassen;
 - multifunctionele plinten zorgen voor levendigheid en activiteit.
- Polanerbaan:
 - effect van parkway wordt versterkt als representatieve entree van Woerden;
 - brede groene zones tussen bebouwing en weg;
 - bebouwing werkt als horizontale begeleiding van de weg;
 - hoogteaccent op de hoek richting stationsgebied mogelijk (zie afbeelding 7).

Afbeelding 7: Ruimtelijke spelregels (bron: Structuurvisie Middelland-Noord)



4.3.4. Parkeervisie Middelland-Noord

Als onderdeel van de Structuurvisie Middelland-Noord is op 14 november 2019 ook de Parkeervisie Middelland-Noord door de gemeenteraad vastgesteld. Op het gebied van mobiliteit is het de ambitie om bij de ontwikkeling van Middelland de goede ligging ten opzichte van het station

te benutten en nieuwe vormen van (gedeelde) mobiliteit te stimuleren. Doel is om het bezit en gebruik van de auto hiermee terug te brengen. In dat verband wordt bij de ontwikkeling van Middelland meer ruimte aan de fietser en voetganger gegeven. Met deze parkeervisie worden de mobiliteitsambities ondersteund.

Bij elke ontwikkeling dient het parkeren op eigen terrein en niet in de openbare ruimte te worden opgelost. Dit kan in de vorm van een gebouwde parkeervoorziening (bovengronds, ondergronds, half verdiept) of op binnenterreinen, maar uit het zicht van de bestaande en toekomstige openbare ruimte. Dit betekent dat de parkeerplaatsen op eigen terrein toegankelijk moeten zijn voor alle gebruikers van de ontwikkeling, ook voor bezoekers, tenzij bezoekersparkeren wordt ondergebracht in een collectieve parkeervoorziening.

In de ontwikkelingsvisie is Middelland-Noord opgedeeld in vier buurten die elk met een eigen identiteit ontwikkeld worden. In het noordoostelijk deel van Middelland-Noord gaat de centrum parkeernorm voor Woerden gelden.

Onder voorwaarden is het mogelijk om minder parkeerplaatsen dan de parkeernorm te realiseren. Deze voorwaarden zijn:

- inzetten van een mobiliteitsconcept voor woonfuncties;
- op loopafstand van de ontwikkeling zijn nog parkeerplaatsen beschikbaar (restcapaciteit):
 - de loopafstand bedraagt maximaal 200 meter (analoog aan afstand tot laadpalen voor elektrische auto's);
 - wanneer de parkeerplaatsen worden gevonden bij reeds gerealiseerde ontwikkelingen, is het van belang dat aangetoond wordt dat de restcapaciteit beschikbaar blijft;
 - de parkeerplaatsen kunnen ook worden gevonden op eigen terrein bij bestaande panden. Het uitgangspunt hierbij is dat de parkeerplaatsen die op loopafstand worden ingezet te allen tijde voor deze ontwikkeling beschikbaar blijven. Mocht een bestaand pand worden ontwikkeld, dan moeten deze parkeerplaatsen worden gecompenseerd wanneer de parkeercapaciteit komt te vervallen. Zodoende blijft altijd voldoende parkeercapaciteit beschikbaar. Aandachtspunt daarbij is dat de loopafstand van maximaal 200 meter blijft gewaarborgd;
 - de ontwikkelende partij toont door middel van een onderbouwing aan dat restcapaciteit beschikbaar is en op welke wijze het gebruik van deze parkeerplaatsen wordt geborgd. De gemeente beoordeelt deze onderbouwing en maakt de afweging of deze parkeeroplossing past binnen de ontwikkelingsvisie.
- realiseren van collectieve parkeervoorzieningen.

Om de ambities op mobiliteit te behalen speelt de fiets een belangrijke rol. Daarom wordt naast het autoparkeren ook voor fietsparkeren een aantal spelregels geformuleerd. Dit betekent dat bij elke ontwikkeling voldoende fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het is aan de ontwikkelende partij om te onderbouwen hoeveel fietsparkeerplaatsen benodigd zijn. De fietsparkeercijfers zijn opgenomen in de 'Nota Parkeernormen gemeente Woerden', vastgesteld 2 september 2014 (of diens opvolgers).

4.3.5. Woonvisie 2019-2024

Op 14 november 2019 is de Woonvisie 2019-2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Sinds de Woonvisie 2015-2020, die tot stand kwam in een tijd dat de woningmarkt aan het einde was van een diepe crisis, is de druk op de Woerdense woningmarkt sterk toegenomen. Met name starters en senioren vinden maar moeilijk een passende woning. Ook stagneert de doorstroming en stijgen de prijzen hard. Niet voor niets is het actieprogramma Wonen opgesteld om de woningbouw in Woerden te stimuleren. Uitgangspunt is dat er per jaar 200-300 nieuwe woningen worden gebouwd in de gemeente Woerden, waarvan 40-60 sociale huurwoningen. Belangrijk voor het slagen van dit actieprogramma is dat het beleid op het gebied van wonen in Woerden helder en eenduidig is en aansluit bij de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt.

In de Woonvisie 2019-2024 ligt de focus op de groepen die extra aandacht nodig hebben, zoals starters en senioren, mensen met een laag inkomen, huishoudens met een middeninkomen en de mensen met een fysieke of mentale handicap. Dit betekent niet dat er niets gedaan wordt voor andere groepen, zoals gezinnen en mensen met hogere inkomens. Ook voor deze huishoudens wordt gebouwd. In samenwerking tussen gemeente en marktpartijen wordt een goede mix aan woningen gerealiseerd, afgestemd op de vraag. De woonvisie biedt hierbij het kader.

Het nieuwbouwprogramma wordt afgestemd op de daadwerkelijke tekorten in de woningvoorraad. Het gaat primair om het toevoegen van woningen waar nu een tekort aan is en waarmee de totale woningvoorraad in de toekomst ook nog voldoende aansluit op de bevolkingsopbouw en –samenstelling.

De woningbehoefte tot 2040 bedraagt circa 4.700 woningen (netto toe te voegen). Er wordt een gevarieerd aanbod gerealiseerd. Er zijn een paar aandachtspunten: In de dorpen ligt een opgave om ook woningen te bouwen voor senioren in vrije sector huur en koop. In Woerden stad is er vraag naar (ruime) appartementen voor starters en senioren. Ook zoeken nieuwe woonconcepten steeds harder hun plek in de stad.

De behoefte aan nieuwbouwwoningen is groot. In de huidige plancapaciteit in Woerden zijn 4.260 woningen opgenomen. De komende vijf jaar worden gemiddeld 300 woningen per jaar gerealiseerd. Vanaf 2023 zullen dat 200 woningen zijn. Na 2030 is er aanvullende plancapaciteit nodig als aan de woningbehoefte moet worden voldaan. De behoefte aan woningen in Woerden stad richt zich vooral op appartementen in de sociale- en middeldure huur en koopsector.

Ook aan sociale huurwoningen is behoefte. Met name in de kernen Woerden en Harmelen zijn de wacht- en zoektijden hoog. Er wordt ingezet op de bouw van 60 huurwoningen per jaar. Uit onderzoek blijkt dat er tot 2030 600 extra sociale huurwoningen nodig zijn.

De gemeente Woerden is onderdeel van een regionale woningmarkt. De druk op de woningmarkt overstijgt de gemeentegrenzen. De woningbehoefte in de U16 bedraagt tot 2040 circa

104.000 woningen. Na 2025 is er regionaal een tekort aan plancapaciteit. Mogelijk wordt ook op Woerden een beroep gedaan om nieuwe plannen te ontwikkelen, waar ook de regio van kan profiteren.

In het plangebied worden 265 woningen, waarvan 82 sociale huurwoningen gebouwd. Ook de rest van het woningbouwprogramma vult de behoefte aan woningen in de middeldure huur- en koopsector in. De ontwikkeling van het plangebied levert zodoende een bijdrage aan het vervullen van de actuele woningbehoefte.

4.3.6. Woonvisie Woerden Middelland-Noord

De woonvisie Woerden en de deelvisies per kern vormen tezamen het woonbeleid voor de gemeente Woerden. In de Woonvisie Woerden Middelland-Noord, Deelvisie voor Middelland-Noord van de woonvisie Woerden (vastgesteld, 14 november 2019) zijn de minimale randvoorwaarden vastgelegd voor het woningbouwprogramma. Het gaat dan met name om die woningen en doelgroepen waar ook in de woonvisie 'Woerden Woont' al extra aandacht aan besteed is. Deze woonvisie richt zich primair op het wonen, het programma.

Het woningbouwprogramma is niet volledig uitgewerkt. Ook het tempo van de ontwikkeling en de fasering liggen niet vast. Daarom is het van belang om een proces in te richten waarbij door de jaren heen gemonitord wordt hoe het woningaanbod in Middelland zich ontwikkelt. In deze woonvisie is dit proces beschreven.

Een van de gebiedsdoelen van Middelland is een doelgroepenmix: 'ontwikkelingen dragen bij aan een gemengd stedelijk gebied, aantrekkelijk voor een mix aan bewoners'. Deze mix van bewoners is een belangrijke identiteitsdrager. Er wordt ingezet op verschillende levensfasen en inkomens in Middelland, waarbij ook in de planontwikkeling zoveel mogelijk wordt gekeken op welke momenten voor welke doelgroepen gebouwd wordt. Dit om het karakter van het gebied zo goed mogelijk naar voren te laten komen.

Geconstateerd wordt dat er een structureel tekort is aan woningen voor huishoudens met een laag inkomen. Ook voor de groep huishoudens met een middeninkomen is er te weinig aanbod. Daarom zijn in deze Woonvisie de volgende randvoorwaarden opgenomen:

- per deelgebied moet minimaal 20% sociale huur en 15% middeldure huur en/of goedkope koop gerealiseerd worden. Deze eis sluit niet alleen aan op de lokale vraag. In Woerden en in de regio is een tekort aan sociale huurwoningen. Per deelgebied wordt gekeken naar een goede spreiding van de sociale woningen over het gebied;
- om doorstroming te bevorderen wordt tevens ingezet op middeldure huur en betaalbare koop. Dit wordt als gesprekspunt meegenomen bij de start van elk project;
- ook voor huishoudens met hoger inkomen is ruimte op Middelland. Dit zijn de doelgroepen waar het minst op 'gestuurd' wordt. Aan deze doelgroep wordt alle ruimte gegeven om er te (ver)bouwen en wonen;

Bovenstaande randvoorwaarden worden per project meegenomen. Parallel hieraan wordt het totale geplande en gerealiseerde woningbouwprogramma gemonitord. Een overmaat of structu-

reel tekort aan bepaalde woningtypen bij gerealiseerde projecten kan in latere fasen leiden tot een bijstelling van de randvoorwaarden bij nieuwe projecten. Het geheel aan projecten moet leiden tot een gevarieerd woningaanbod.

De ambitie is gericht op het ontwikkelen van een gevarieerde woonwijk met ruimte voor alle doelgroepen. Bij de onderstaande doelgroepen zien we de volgende aandachtspunten:

- Starters:
Naast sociale huurwoningen voor starters met een laag inkomen zijn middeldure huurwoningen, sociale koopwoningen en mogelijk ook middeldure koopwoningen interessant voor starters.
- Senioren:
Er is een groeiende behoefte aan geclusterde woningen en woonvormen tussen zelfstandig en verpleeghuis (het nieuwe type 'verzorgingshuis'): het gaat om zelfstandig wonen en toch ook als groep met elkaar. Dit kan een antwoord zijn op eenzaamheid, maar ook om een beetje voor elkaar te zorgen en indien nodig gezamenlijk zorg in te kopen. Met de aandacht voor woonproducten die aansluiten bij de behoeften van senioren, streven we tevens naar doorstroming op de woningmarkt. De woningen die zij achterlaten zijn vaak uitermate geschikt voor (jonge) gezinnen.
- Kwetsbare groepen:
Er is een groeiende behoefte aan woningen en beschutte/beschermde woonvormen voor kwetsbare doelgroepen zoals mensen met een fysieke of verstandelijke beperking.
- Gemengd bouwen:
Juist op Middelland is er ook volop ruimte voor gezinnen, meer vermogende doelgroepen en mensen met bijzondere woonwensen. Daarnaast zien we dat ook de hierboven genoemde doelgroepen het liefst wonen in een gemengde wijk. In Middelland wordt ingezet op gemengde buurten met een stedelijk karakter waarin de bovenstaande doelgroepen zich allen thuis voelen.

In de Ontwikkelingsvisie Middelland zijn deelgebieden onderscheiden op grond van ruimtelijke kenmerken en mogelijkheden. In principe zijn alle woningtypen en doelgroepen gespreid over Middelland mogelijk. De ruimtelijke kaders zijn wel van invloed op het woningprogramma dat gerealiseerd kan worden en daar waar mogelijk wordt aangehaakt bij de aanwezige voorzieningen. Zo worden de woningbouwplannen in de buurt van het ziekenhuisterrein afgestemd op de diensten die het ziekenhuis in deze woningen kan leveren. Zoals woningen geschikt voor mensen met een zorgvraag en beschermd/beschut wonen.

De eerste ontwikkelingen moeten voldoende omvang hebben om als op zichzelf staand complex ervaren te worden als 'woongebied'. Ontwikkelingen die aansluiten op bestaand woongebied hebben meer kans van slagen.

De ontwikkeling in het onderhavige plangebied past binnen de Woonvisie Woerden Middelland-Noord.

4.3.7. Actieplan CO₂-neutraal 2030

In het Actieplan CO₂-neutraal 2030 uit 2030 is de ambitie van de gemeente Woerden neergelegd dat de gemeente door zelf de uitstoot van CO₂ (een broeikasgas) te verminderen, bijdraagt aan het behoud van het natuurlijk kapitaal van de aarde. Investeren in energiebesparing en hernieuwbare energieopwekking is niet alleen goed voor het milieu, maar ook voor de Nederlandse en Woerdense economie. Het verbetert het concurrentievermogen van de bedrijven en verbetert het woonklimaat en vergroot het woongemak voor de inwoners van de gemeente Woerden. Tenslotte streeft de gemeente Woerden ernaar met een alternatief duurzaam energieplan meer handelingsperspectief leveren in de lobby tegen olie- en gaswinning. De gemeente Woerden wil samen met ondernemers, burgers, investeerders het gebruik van fossiele brandstoffen beperken, energie besparen en ruimte maken voor schone hernieuwbare energie. Door gebruik te maken van schone energie wordt de uitstoot van CO₂ en andere vervuilende stoffen drastisch verminderd. Om die ambitie te bereiken worden vanaf 2018 alle nieuwbouwwoningen en gebouwen in de gemeente Woerden CO₂-neutraal gebouwd. In paragraaf 3.7 wordt op dit aspect ingegaan.

5. Milieu- en overige aspecten

5.1. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat er in het plangebied maximaal 265 woningen worden toegevoegd, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2017, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (25,8 microgram per m³) en fijn stof (19,0 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (11,4 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Op het geoloket van de ODRU is een prognose voor 2030 aangegeven. Hieruit respectievelijk blijkt dat in 2030 de achtergrondconcentratie stikstofdioxide 12-14 microgram per m³, fijn stof 17-18 microgram per m³ en zeer fijn stof 9,5-10 microgram per m³ bedraagt.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen knelpunt voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

5.2. Akoestisch onderzoek

Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen. In de nabijheid van de Houttuinlaan is geen gezoneerd industrieterrein aanwezig. Om te bepa-

len of er voldaan kan worden aan de eisen voor wat betreft weg- en railverkeerslawaai is akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd.

5.2.1. Wegverkeerslawaai

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). Het plangebied ligt binnen de zone van de Houttuinlaan, Polanerbaan, de Zaagmolenlaan en de Watermolenlaan. Voor deze wegen geldt een maximumsnelheid van 50 kilometer per uur, waardoor deze in het stedelijk gebied een geluidszone van 200 meter hebben. Voor wegverkeerslawaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB. In bijzondere gevallen, nader aangegeven in de Wet geluidhinder in artikel 83, is een hogere waarde mogelijk. De maximaal toelaatbare geluidbelasting is voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in een stedelijke situatie 63 dB.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op de noordgevel van de twee noordelijke woongebouwen als gevolg van verkeer op de Houttuinlaan wordt overschreden. De maximum geluidbelasting bedraagt hier 50 dB inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Als gevolg van de Polanerbaan is er sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de alle geprojecteerde woongebouwen op de oost-, noord en/of zuidgevel. De hoogste geluidbelasting vindt plaats op de oostgevels en bedraagt maximaal 59 dB. In afbeelding 8 is aangegeven dat voor 177 woningen een hogere waarde aangevraagd dienen te worden met betrekking tot wegverkeerslawaai.

5.2.2. Spoorwegverkeerslawaai

Per 1 juli 2012 is de nieuwe Wet geluidhinder van kracht en worden de geluidszones voor spoorwegen bepaald op basis van de landelijk vastgestelde geluidproductieplafonds (GPP's). Op basis van het landelijke geluidregister zijn de geluidproductieplafonds vastgesteld voor de onderhavige onderzoekslocatie. De referentiepunten ter hoogte van het plangebied aan de Houttuinlaan heeft een geluidproductieplafond van 67 dB. Op basis van artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder is daarmee ter plaatse een wettelijke geluidszone van 600 meter breedte van toepassing. Het plangebied ligt binnen die zone. Voor woningen bedraagt de voorkeursgrenswaarde 55 dB. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is onder voorwaarden ontheffing mogelijk tot de maximale grenswaarde van 68 dB.

⁴ Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, Akoestisch onderzoek herontwikkeling Houttuinlaan 3 Woerden, 2019019 Versie Jan.20-V4, Ermelo, 22 januari 2020

Uit het onderzoek blijkt dat op de noord-, oost, en westgevel van de twee noordelijke woongebouwen en op de bovenste verdieping van het oostelijk woongebouw in het midden, sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, die maximaal 62 dB bedraagt. In afbeelding 8 is aangegeven dat voor 62 woningen een hogere waarde aangevraagd dienen te worden met betrekking tot spoorwegverkeerslawaai.

Afbeelding 8: Hogere waarden.

HGW	Rail	Houttuinlaan	Polanerbaan
49 dB		6	24
50 dB		14	13
51 dB			11
52 dB			8
53 dB			28
54 dB			10
55 dB			
56 dB		15	1
57 dB		16	7
58 dB		15	38
59 dB		5	17
60 dB		3	
61 dB		4	
62 dB		4	
<i>Totaal</i>		62	157

5.2.3. Cumulatie

In het onderzoek is ook conform Bijlage 1 van het Reken- en Meetvoorschrift geluid 2012 de cumulatieve geluidbelasting berekend. Bij de cumulatie wordt de aftrek ex artikel 110g Wgh niet meegenomen. Hieruit blijkt dat de benodigde karakteristieke geluidwering bij de berekende cumulatieve geluidniveaus zonder verdere maatregelen varieert van $G_{A,K} = 20-31$ dB.

5.2.4. Reflectie

De toekomstige bebouwing is hoger dan de bestaande bebouwing. Om te bepalen of het woon- en leefklimaat van de bewoners van de Linschoterweg zou kunnen verslechteren door reflectie van geluid is een verschilberekening (Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, 25 mei 2020) gemaakt tussen die bestaande en de toekomstige situatie, waaruit blijkt dat het effect op de woningen aan de Linschoterweg tussen de -0,1 en +0,2 dB is. Deze verschillen zijn verwaarloosbaar en zeker niet merkbaar. Eventuele maatregelen worden in het algemeen pas genomen bij toenames vanaf 1,5 dB. Daarvan is in dit geval geen sprake.

Afbeelding 9: Reflecties Linschoterweg.



5.2.5. Conclusie

Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op alle gebouwen op één of meer gevels wordt overschreden. Het hoge gebouw A is het hoogst belast. De grootste bijdragen komen van de Polanerbaan en de spoorbaan.

Op grond van het gemeentelijke (concept) geluidbeleid dient er per woning een geluidluwe gevel te zijn. Die zijn met de huidige opzet niet overal aanwezig. Verder zijn er inspanningsverplichtingen voor een geluidluwe buitenruimte en indeling van de woning.

Bij mogelijke maatregelen geldt een voorkeur voor bron, overdracht, ontvanger. Initiatiefnemer heeft geen invloed op de verkeersbewegingen. Het is mogelijk geluidreducerend asfalt aan te brengen op de Polanerbaan en de Houttuinlaan. Effect daarvan is 2-3 dB. Voor de Houttuinlaan zou dat voldoende zijn, maar aan die zijde is het spoor bepalend. Ook voor de Polanerbaan is een reductie van 2-3 dB haalbaar. Dan resteert er nog wel steeds een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de oostgevels. Op de andere gevels is dan op meer woningen te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

Om te bepalen welke maatregelen per woning moeten worden gedaan om aan het gemeentelijke (concept) geluidbeleid te voldoen is op basis van de in ontwikkeling zijnde bouwplannen on-

derzoek⁵ uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat door het dichtzetten van alle balkons aan de oostgevels van de het dichtst bij de Polanerbaan gesitueerde gebouwen en van een deel van de zuid- en de westgevel van het noordelijke gebouw, het plaatsen balkonschermen in een ander gebouw en door absorptie tegen het bovenliggende plafond boven balkons te bevestigen bij elke woning in het plangebied een geluidluwe gevel kan worden gerealiseerd. Uit een aanvullende brief⁶ blijkt dat er voor een aantal woningen alternatieve mogelijkheden zijn. In ieder geval kan voor alle woningen worden voldaan aan het gemeentelijke (concept) geluidbeleid.

Als deze maatregelen worden uitgevoerd, dan volgt uit het akoestisch onderzoek dat voor 62 woningen een hogere waarde dient te worden verleend als gevolg van spoorwegverkeerslawaaï, voor 20 woningen als gevolg van wegverkeerslawaaï als gevolg van de Houwtuinlaan en voor 157 woningen als gevolg van wegverkeerslawaaï als gevolg van de Polanerbaan.

Uit het oogpunt van de Wet geluidhinder zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van de woningen in het plangebied.

5.3. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoen de afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

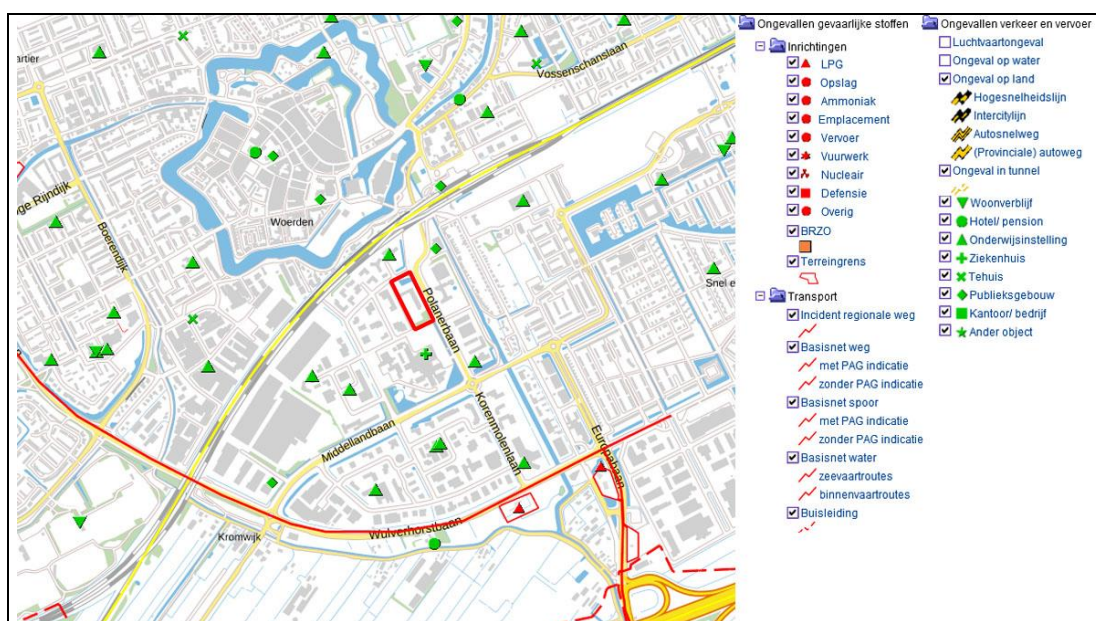
⁵ Het geluidBuro, Bepalen schermhoogtes woontorens FNV-terrein Woerden, 3447 GM - 3 WO 001-25-07-2019 V1.0, Haarlem, 30 juli 2019

⁶ Het geluidBuro, Bepalen schermhoogtes woontorens FNV-terrein Woerden, 3447 GM - 3 B001 13-09+2019. V01, Haarlem, 12 september 2019

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Afbeelding 10: Fragment risicokaart.



Uit een uitgevoerde risicoanalyse⁷ blijkt dat de spoorlijn Gouda – Utrecht de enige relevante risicobron in de omgeving van het plangebied is in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling. Deze spoorlijn bevindt zich op ongeveer 130 meter ten noorden van het plangebied. Over deze spoorlijn vindt, conform de Regeling basisnet, transport plaats van gevaarlijke stoffen. Daarnaast ligt het plangebied ook binnen het invloedsgebied van de A12. Door het transport van

⁷ SoundForceOne, Risicoberekeningen spoor Plangebied Houttuinlaan 3 Woerden, Projectnr. en versie: woe201906 v1.2, Deventer, 23 augustus 2019

(zeer) toxische vloeistoffen reikt het invloedsgebied van de A12 (>4.000 meter) over het plangebied. Voor zowel de spoorlijn als de A12 geldt dezelfde (beperkte) groepsrisicoverantwoording-eis.

Plaatsgebonden risico

Uit de bijlage van de Regeling Basisnet is gebleken dat de PR 10^{-6} -contour het plangebied niet overlapt. Daarmee wordt voldaan aan de geldende grenswaarden voor het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over het betreffende spoortraject wordt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie een groepsrisico berekend dat lager is dan de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico ligt in beide gevallen lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Er is sprake van een lichte toename van het groepsrisico.

Verantwoordingsplicht

Als gevolg van de wijziging is de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) om advies gevraagd wat betreft zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Dit advies is opgenomen in de beperkte verantwoording⁸ van het groepsrisico. Geadviseerd wordt:

1. bij de verantwoording van de hulpverlening gebruik te maken van de informatie in de toelichting van het advies over de "Vorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp";
2. het stedenbouwkundig ontwerp voor te leggen aan de VRU zodat de VRU kan adviseren over de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening;
3. bij de verantwoording van de hulpverlening gebruik te maken van de informatie in de toelichting van het VRU-advies over de "Zelfredzaamheid" en hierbij navolgende adviezen bij te betrekken;
4. in de omgevingsvergunning activiteit bouw als voorschrift op te nemen dat de bebouwing in het plangebied moet beschikken over een afsluitbaar ventilatiesysteem. Door deze maatregelen kunnen personen die verblijven in deze objecten zich tijdelijk onttrekken aan een toxische wolk en veilig schuilen;
5. in de omgevingsvergunning activiteit bouw als voorschrift op te nemen dat van het gebouw wegvlucht kan worden in de richting haaks van het spoor af (zuidelijke richting);
6. toekomstige bewoners van het plangebied proactief te informeren over de risico's en de bijbehorende handelingsperspectieven.

Het plan voorziet in de adviezen onder nummer 1 tot en met 5. Het advies onder nummer 5 zal door de planontwikkelaar als voorwaarde worden opgenomen in de vervolgprocedure.

⁸ SoundForceOne, Beperkte verantwoording groepsrisico externe veiligheid vanwege transport gevaarlijke stoffen spoorlijn Gouda-Harmelen ten behoeve van de realisatie van 2 woningen aan de Houwtuinlaan 3 Woerden, 20190823/01, Deventer, 23 augustus 2019

In vergelijking met het advies van de Veiligheidsregio is gebleken dat de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid wat betreft het plan niet in het geding zijn. Er zijn voldoende vluchtwegen in tegengestelde richting van de spoorlijn, de opkomsttijden voldoen aan de normering en de eventuele ventilatievoorziening wordt voorzien van een noodknop. Daarnaast zullen de toekomstige bewoners op de hoogte gesteld worden van de risico's en mogelijkheden om de zelfredzaamheid te verhogen.

5.4. Elektromagnetische straling

Het plangebied ligt niet in een indicatieve zone van een hoogspanningslijn. Er zijn evenmin zendmasten in of nabij het plangebied aanwezig, die eventueel een overschrijding van een blootstellingslimiet zouden kunnen veroorzaken. Het aspect elektromagnetische straling vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van de planontwikkeling.

5.5. Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit.

Verkennd bodemonderzoek 1

Omdat aan de Houttuinlaan nieuwe woningen worden gebouwd, is voor deze locatie een verkennend bodemonderzoek⁹ uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek is conform de NEN 5740 een onderzoekshypothese opgesteld, die geresulteerd heeft in de onderzoeksstrategie Onverdachte grootschalig niet-lijnvormig (ONV-GR-NL). De gehanteerde onderzoeksstrategie (NEN 5740) is niet geschikt om de eventuele aanwezigheid van asbest in de bodem aan te tonen. Onderzoek naar asbest in de grond dient plaats te vinden conform de NEN 5707. Uit het vooronderzoek is gebleken dat de locatie onverdacht is met betrekking tot asbest. Bij de uitvoering van het veldwerk is aandacht besteed aan het eventueel zintuiglijk voorkomen van asbest op en in de bodem. Op deze onderzoekslocatie zijn volgens het Geoloket in het verleden bodemonderzoeken en een sanering uitgevoerd. Van de sanering is bekend dat deze heeft plaatsgevonden aan de zuidkant van het bijgebouw op het terrein.

Bij de uitvoering van het veldwerk zijn lokaal tot maximaal 2,0 m-mv zintuiglijke bijmengingen met baksteen en of beton aangetroffen. Ter plaatse van de saneringslocatie zijn geen zintuiglijke bijmengingen in de bodem waargenomen. Op de onderzoekslocatie zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten kwik aangetroffen. In de ondergrond en in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. Ter plaatse van de sanering zijn in zowel de zandlaag als de onderliggende kleilaag geen verhoogde gehalten aangetoond.

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Gezien de resultaten van het on-

⁹ Sweco Nederland B.V., Verkennend bodemonderzoek Houttuinlaan 3 te Woerden, 333338-145, Arnhem, 9 februari 2017

derzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'onverdachte locatie', strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese. Tevens kan worden gesteld dat de saneringslocatie ten zuiden van het bijgebouw als niet verdacht hoeft te worden beschouwd. Zowel in de bovengrond als in de ondergrond zijn geen verhoogde parameters aangetroffen.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan de voorgenomen verkoop van het perceel.

Verkennd bodemonderzoek 2

Na uitvoering van het eerder uitgevoerde verkennend bodemonderzoek gaf de perceeleigenaar aan dat er een fotolab in het pand aanwezig is geweest, waarin gebruik werd gemaakt van fotochemicaliën. Deze chemicaliën zijn mogelijk geloosd op het riool. De verdachte locatie rioolaansluiting is nog niet onderzocht. Voor de bepaling van de milieuhygiënische kwaliteit van het terrein is aanvullend onderzoek¹⁰ naar deze verdachte locatie en activiteit uitgevoerd. Hierbij is de onderzoeksstrategie Verdachte locatie, plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP) gehanteerd.

Op de onderzoekslocatie zijn zowel in de zintuiglijk met plastic verontreinigde ondergrond en de bodemlaag rond de rioolaansluiting geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met barium en vinylchloride aangetoond. De streefwaardeoverschrijding voor vinylchloride in het grondwater is mogelijk te relateren aan de bedrijfsactiviteiten van het voormalige fotolab. Deze bedrijfsactiviteit heeft echter geen noemenswaardige invloed op de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem gehad. De overschrijding van de streefwaarde voor barium is mogelijk te relateren aan de verhoogde troebelheid van het grondwatermonster. Er is nu mogelijk een hogere concentratie gemeten dan daadwerkelijk aanwezig is in het grondwater.

In lijn met de uitspraak van de Raad van State dient ongedefinieerd puin als asbestverdacht materiaal beschouwd te worden. Er is in het onderhavige onderzoek echter geen verdere aandacht besteed aan de aanwezigheid van asbest op de onderzoekslocatie. De locatie is in een eerder onderzoek voldoende onderzocht en bleek niet asbestverdacht. Daarnaast betreft slechts sporen tot lichte bijmenging met puin, dus op basis van de zintuiglijke waarneming wordt geconcludeerd dat de Interventiewaarde voor asbest niet wordt overschreden (>100 mg/kg). Deze conclusie is in aanvullend onderzoek (Sweco, 26 februari 2020) bevestigd.

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'ver-

¹⁰ Sweco Nederland B.V., Verkennend bodemonderzoek Houttuinlaan 3 te Woerden, 357850, Arnhem, 30 augustus 2017

dachte locatie', strikt genomen juist is. Er zijn weliswaar geen verontreinigingen in grond aangetoond, maar er zijn wel licht verhoogde concentraties aan vinylchloride en barium in het grondwater gemeten. Gezien de relatief lage concentraties is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan de voorgenomen verkoop van het perceel.

Aanvulling verkennend bodemonderzoek

Beide bovengenoemde onderzoeken zijn uitgevoerd in het kader van de verkoop van de locatie. De resultaten zijn getoetst aan de Wet Bodembescherming en niet aan de functie van het perceel. Derhalve is een aanvullende notitie¹¹ vervaardigd, waarin is aangegeven in hoeverre de kwaliteit van de bodem voldoet voor de toekomstige functie. Daarin wordt geconcludeerd dat:

- de licht verhoogde gehalten kwik die in zowel boven- als ondergrond zijn aangetoond geen belemmering vormen voor de bestemming Wonen (zonder tuin). De grond is als 'Altijd toepasbaar' beoordeelt conform het Besluit Bodemkwaliteit;
- de licht verhoogde concentraties aan barium, zink, vinylchloride en xylenen in het grondwater geen belemmering vormen voor de bestemming Wonen (zonder tuin).

Aanvullend asbest- en PFAS-onderzoek

Omdat de herkomst van het puin niet bekend is, is het puin verdacht op de aanwezigheid van asbest. Derhalve is naar dit aspect onderzoek¹² uitgevoerd. Gelet op recente ontwikkelingen is daarbij ook onderzoek naar PFAS uitgevoerd. Op basis van de toetsingsresultaten betreffende de gehalten asbest en PFAS in de bodem kan het volgende geconcludeerd worden:

- in zowel de boven- als ondergrond is geen asbest aangetoond (< 2 mg/kg d.s);
- op basis van de aangetoonde gehalten PFAS in de onderzochte grondmonsters valt zowel de boven- als ondergrond voor de parameters PFOS en PFOA in de hergebruiksklasse 'Altijd toepasbaar'.

De aangetoonde gehalten aan asbest en PFAS vormen geen belemmering voor de bestemmingswijziging naar functie 'wonen' (zonder tuin) en de realisatie van nieuwbouw. De grond kan zowel binnen als buiten de onderzoekslocatie worden hergebruikt.

5.6. Natuur

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet 1999 vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De be-

¹¹ Sweco Nederland B.V., Aanvulling verkennend bodemonderzoek Houttuinlaan 3 te Woerden, 366971, Arnhem, 9 april 2019

¹² Sweco Nederland B.V., Aanvullend asbest- en PFAS-onderzoek Houttuinlaan 3 te Woerden, 371630, De Bilt, 26 februari 2020

scherming van Beschermd Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In verband met de herontwikkeling van het plangebied is in 2019 een quick scan flora en fauna¹³ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het NNN opgenomen.

Het Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor deze gebieden is "Natura 2000-gebied".

De meest dichtbij zijnde Natura 2000-gebieden betreffen 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' en de 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck (Provincie Zuid Holland). Deze gebieden liggen ten westen en ten noordwesten van Woerden. Beide gebieden liggen op meer dan 6 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op die afstand het feit dat er al delen van de bebouwde kom van Woerden tussen het plangebied en deze natuurgebieden liggen en dat er ter plaatse nu een kantoor gevestigd is, zijn negatieve effecten van woningbouw op die Natura 2000-gebieden uitgesloten.

Op circa 1,5 kilometer ten zuiden van het plangebied liggen gebieden gelegen die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het betreft een poldergebied ten westen van Linschoten. Op 2,5 kilometer ten oosten van het plangebied ligt de natuurplas Breeveld. De gebie-

¹³ By Nature advies, QuickScan Flora en Fauna In het kader van de Wet natuurbescherming en de Verordening Ruimte Houttuinlaan 3 te Woerden, 1905-01v1.0, Delft, 29 mei 2019

den bestaan uit polder en weidegebied met plassen, watergangen en rietvelden. Binnen de begrenzing van de NNN vinden geen werkzaamheden plaats. Het NNN kent geen externe werking.

In verband met de ligging van plangebied nabij de Natura 2000-gebieden 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' en de 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' is een stikstofdepositie-onderzoek¹⁴ uitgevoerd. Daarbij is in de verschillende fases van de ontwikkeling onderzocht in hoeverre stikstofdepositie aan de orde kunnen zijn. Het Natura 2000-gebied 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' is niet stikstofgevoelig waardoor toetsing ter plaatse van dat gebied niet aan de orde is. Voor het Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' zijn de gevolgen van de sloopfase, (ver)bouwfase, feitelijke situatie en de gebruiksfase in kaart gebracht.

Uit de berekeningen is gebleken dat voor elke situatie de stikstofdepositie minder is dan 0,00 mol/ha/jaar. Het planvoornemen heeft daarmee geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura 2000-gebieden. Gezien de stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden minder is dan 0,00 mol/ha/jaar is er geen vergunningplicht vanuit de wet natuurbescherming voor het planvoornemen. Een ecologische vooruits is dan eveneens niet benodigd.

Vanwege de tussenliggende afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de tussenliggende infrastructuur en de ligging van het plangebied in een stedelijke omgeving worden negatieve effecten op de Natura 2000 en het NNN uitgesloten.

Soortenbescherming

Het kantoorpand in het plangebied biedt geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen. Daarom wordt in 2019/2020 een jaarrond onderzoek¹⁵ naar verblijfplaatsen van gebouw bewonende vleermuizen (onder andere gewone en ruige dwergvleermuis en laatvlieger) in het kantoorpand uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat in het kantoorpand één paarverblijfplaats van een ruige dwergvleermuis en twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. Verder is het groen in het plangebied van belang voor de functionaliteit van de kraamverblijfplaats gewone dwergvleermuizen aan de Watermolenlaan 1. Het wordt gebruikt als foerageergebied en 'tussenstop' voor de vleermuizen zich verspreiden naar andere jaag gebieden. Het groen in het plangebied wordt gebruikt als foerageergebied en baltsterritorium door de gewone dwergvleermuis. In het naastgelegen pand aan de Watermolenlaan 1 is een kraamkolonie van circa 20 tot 30 gewone dwergvleermuizen en zijn circa 5 paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig.

¹⁴ SoundForceOne, Onderzoek stikstofdepositie appartementen Houttuinlaan Woerden, Woe201964, Deventer, 17 februari 2020

¹⁵ By Nature advies, Vleermuis onderzoek In het kader van de Wet natuurbescherming en de Verordening Ruimte Houttuinlaan 3 te Woerden, 1905-03v1.0, Delft, 5 november 2019

Voor het uitvoeren van de geplande werkzaamheden is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig voor het verstoren, beschadigen en vernielen van drie verblijfplaatsen en de functionele leefomgeving van de gewone en ruige dwergvleermuis (lid 2 en 4, artikel 3.5 Wnb). De ontheffing wordt aangevraagd voor de periode van 1 oktober 2020 tot 30 september 2025. Ten behoeve van dit ontheffingsverzoek is een activiteitenplan¹⁶ vervaardigd. Op basis van de aangetroffen drie paarverblijfplaatsen, de geplande werkzaamheden, de gebiedskenmerken en de waargenomen activiteit van de vleermuizen zijn in eerste instantie tijdelijk 12 kleine vleermuiskasten opgehangen. In de nieuwe situatie worden 12 vleermuisverblijfplaatsen in de appartementengebouwen ingebouwd. Tijdens uitvoer van de werkzaamheden blijft voldoende foerageergebied voor de vleermuizen bereikbaar en behouden. Het plangebied gaat deel uitmaken van een Groene Hoofdstructuur en blijft geschikt als foerageergebied voor de gewone en ruige dwergvleermuis. Naar verwachting vormt de aanwezigheid van vleermuizen, na het eventueel uitvoeren van mitigerende maatregelen, geen belemmering voor de planontwikkeling en zal de ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming kunnen worden verleend.

In het plangebied komen verschillende algemene broedvogels voor. Alle vogels zijn tijdens het broeden beschermd en in gebruik zijnde nesten van vogels mogen niet beschadigd of verwijderd worden. Sommige broedvogels broeden ook in of op bebouwing. Alle vogels zijn tijdens het broeden beschermd en in gebruik zijnde nesten van broedvogels mogen niet beschadigd, verwijderd of verplaatst worden. De broedperiode van 15 maart tot 15 juli is een indicatie voor de periode waarin de meeste vogels broeden. De data van het broedseizoen wijken af op basis van de weersomstandigheden, omgeving of vogelsoort. Het opzettelijk beschadigen of verwijderen van nesten van broedende vogels is ook buiten de broedperiode niet toegestaan.

Negatieve effecten op overige functies en soorten zijn op basis van het aanwezige habitat, verspreidingsgegevens en/of op basis van de geplande werkzaamheden uitgesloten. Wel is de zorgplicht van toepassing. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Uit het oogpunt van de soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.7. Water

5.7.1. Algemeen

Het plangebied aan de Houttuinlaan ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemradschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Dit waterschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

¹⁶ By Nature advies, Activiteitenplan vleermuizen In het kader van de Wet natuurbescherming en de Verordening Ruimte Houttuinlaan 3 te Woerden, 1905-04v1.0, Delft, 14 april 2020

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. In het kader van de planontwikkeling is derhalve de waterparagraaf¹⁷ vervaardigd.

5.7.2. Beleid

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in het Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21) van de Rijksoverheid, het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 van de provincie Utrecht en het Waterbeheerplan Waterkoers 2016 – 2021 van HDSR. Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

De Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, onderdeel van het Deltaprogramma 2015, schrijft voor dat rijk, provincies, gemeenten en waterschappen het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimtelijke omgeving moeten opnemen in het beleid. Doel van de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie is het sturen van het veranderingsproces om het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van Nederland een vanzelfsprekend onderdeel te maken van ruimtelijke (her)ontwikkeling. Hierbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat bij (her)ontwikkelingen geen extra risico op schade en slachtoffers mag ontstaan voor zover dat redelijkerwijs haalbaar is.

5.7.3. Hemelwater

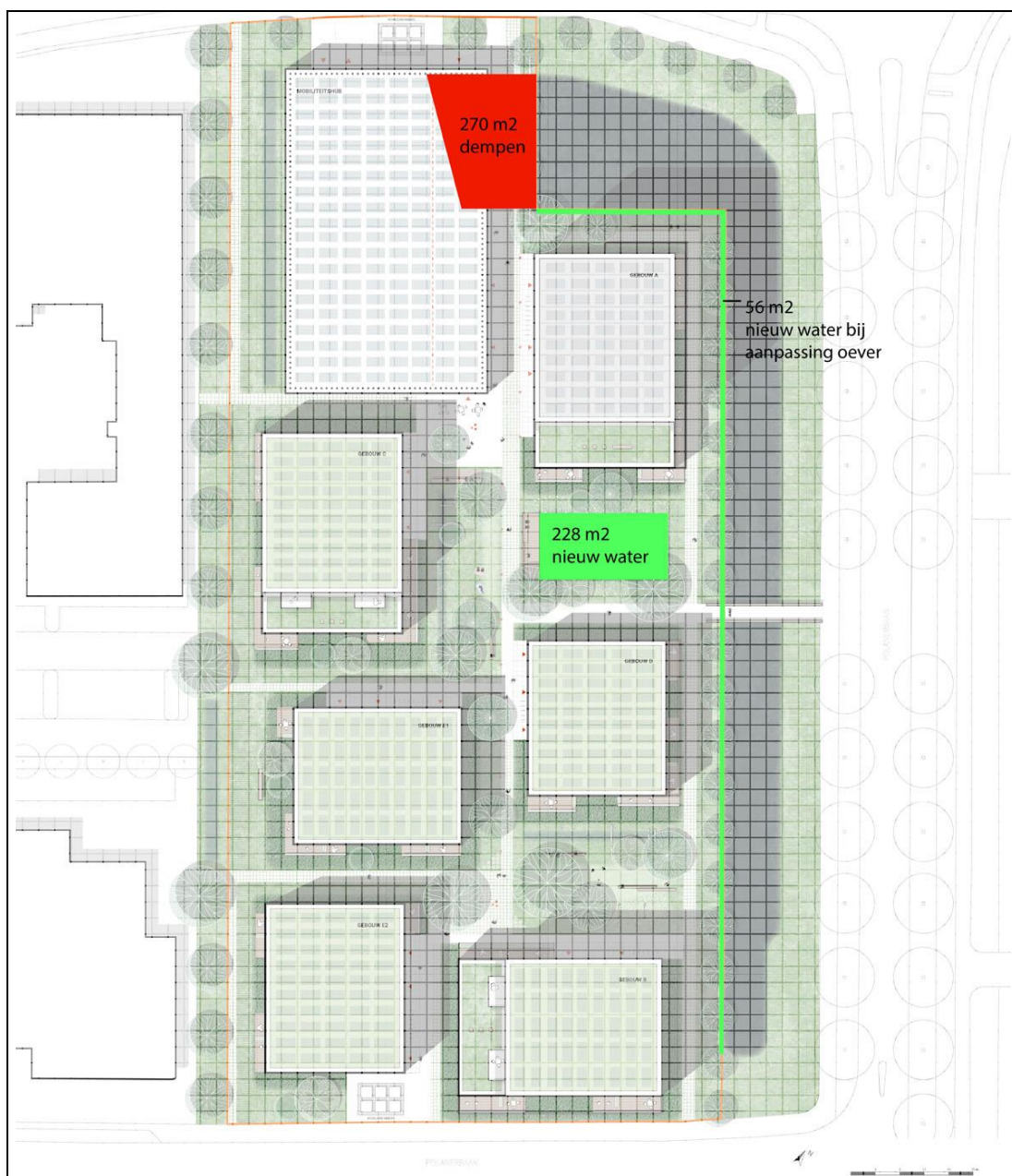
Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) worden voorkomen.

Binnen het plangebied wordt aan de noordzijde voorzien in open water, welke naast het aanwezige groen als waterberging fungeert. Een klein deel van dit open water (circa 270 m²) zal worden gedempt ten behoeve van de gebouwde parkeervoorziening in het westen van het plangebied. Bij een toename van de verharding treedt bij neerslag een grotere afstroming van het hemelwater op. Als de toename van verharding in stedelijk gebied meer dan 500 m² bedraagt, geldt op grond van de Keur van het waterschap Stichtse Rijnlanden een compensatieplicht. In

¹⁷ SPA WNP ingenieurs, Houttuinlaan 3 in Woerden Onderzoek waterhuishouding, 21900094.N01a, Ede, 10 mei 2019

afbeelding 11 is indicatief aangegeven hoe dit zal worden gecompenseerd. De definitieve uitvoering zal in het kader van de aanvraag voor de watervergunning worden bepaald.

Afbeelding 11: Watercompensatie (indicatief).



Compensatieplicht houdt in dat door de uitbreiding van het verhard oppervlak, extra oppervlaktewater moet worden gegraven.

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard. De verharding bestaat uit terreinverharding en het dakoppervlak van de gebouwen (hoofd- en bijgebouw). Door de realisatie van het plan is er sprake van een afname van het verhard oppervlak. In de huidige situatie is circa 8.289 m² verhard oppervlak aanwezig. In de toekomstige situatie wordt dit circa 8.202 m². Derhalve neemt dit oppervlak met 87 m² af.

In afbeelding 12 is het verhard oppervlak in de huidige- en toekomstige situatie weergegeven.

Afbeelding 12: Oppervlaktes verhard m².

Type verhard oppervlak	Huidig situatie	Toekomstige situatie	Verskil (ca.)
Dakoppervlak	2.052	5.855	+ 3.803
Verharding terrein	6.237	2.017	- 4.220
Te dempen open water t.b.v. gebouwde parkeervoorziening	n.v.t.	330	+ 330
Totalen	8.289	8.202	- 87

Er wordt 270 m² open water gedempt ten behoeve van de gebouwde parkeervoorziening. Deze demping moet 1:1 gecompenseerd worden. Er zijn mogelijkheden onderzocht en binnen hetzelfde peilgebied zijn mogelijkheden om de demping te compenseren (zie afbeelding 11).

5.7.4. Waterkwaliteit

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen, is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Tijdens de ontwikkeling van het plan dienen geen uitloogbare materialen gebruikt te worden die met hemelwater in aanmerking kunnen komen.

5.7.5. Grondwater

Uit het bodemonderzoek blijkt dat er licht verhoogde concentraties aan barium, zink, vinylchloride en xylenen in het grondwater zijn aangetroffen. Deze vormen echter geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.7.6. Digitale watertoets

Voor het plan is een digitale watertoets uitgevoerd op www.dewatertoets.nl. De beoordeling is als volgt: *“Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “Het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in, dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.”*

5.8. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door

natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Volgens de beleidskaart archeologie geldt een middelhoge verwachting binnen het plangebied. Op grond daarvan is er een onderzoeksverplichting bij bodemingrepen vanaf 1.000 m² en dieper 100 cm -mv. Daarnaast heeft het noordelijk deel van het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4". Hiervoor geldt een onderzoeksplicht indien bouwwerken dieper worden gebouwd dan 0,3 meter en die een grondoppervlakte hebben groter dan 100 m². Omdat die ondergrens wordt overschreden, is een archeologisch onderzoek verplicht. In het plangebied is een archeologisch bureauonderzoek¹⁸ uitgevoerd.

Op basis van dit bureauonderzoek geldt binnen het plangebied een middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit de Prehistorie. Op basis van het voorliggende bureauonderzoek blijft de bestaande verwachting gehandhaafd. Gezien de grote diepte en de lage spoor/vondstdichtheid van prehistorische vindplaatsen is het echter wel lastig hier onderzoek naar te doen. Romeinse sporen kunnen zich op en in de Beddinggordel van Linschoten bevinden en kunnen bestaan uit (agrarische) bebouwing, wegen, waterputten, bijgebouwen, enzovoort. Naar verwachting zijn eventuele archeologische resten goed geconserveerd door de afdekkende (klei)lagen. Archeologisch zijn nog maar weinig indicaties gevonden van bewoning uit de Laat-Romeinse Tijd tot Vroege Middeleeuwen. De verwachting voor deze perioden is middelhoog, omdat bewoning in principe nog steeds wel mogelijk was op de Beddinggordel.

Op basis van de huidige stand van kennis en het historisch kaartmateriaal is de verwachting voor vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd laag. Op grond van bovengenoemde verwachtingen en het geldende archeologische beleid, is geadviseerd een archeologische vervolgonderzoek uit te voeren binnen het plangebied. Dit vervolgonderzoek dient te bestaan uit een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen (verkennende fase). Doel van het onderzoek is inzicht te krijgen in de bodemopbouw van het plangebied en in het speciaal de diepte van de top van de Beddinggordel van Linschoten. Ook kan worden gekeken naar de intactheid van de bodemopbouw en het voorkomen van eventuele leeflagen (vegetatiehorizonten). Dit booronderzoek dient te worden uitgevoerd conform KNA 4.1 en BRL protocol 4002.

¹⁸ Buro de Brug, Bureauonderzoek Houttuinlaan 3 Woerden - concept 2.0, B19-392, Amsterdam, 5 april 2019

Op 24 september 2019 is er een bodemonderzoek uitgevoerd door middel van boringen¹⁹. Op basis van dit booronderzoek blijkt de kans groot is dat het plangebied archeologische sporen bevat. De bodemopbouw, voornamelijk bestaande uit oeverafzettingen van de Linschoten beddinggordel is intact en er zijn ook nog archeologische indicatoren in de vorm van aardewerkgruis aangetroffen op 120 à 170 cm diepte (1,62 à 2,16 m – NAP). Er geldt een hoge archeologische verwachting op resten vanaf het Neolithicum tot aan Vroege Middeleeuwen voor het niveau waarop deze archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Verder geldt dat het niveau direct onder de A-horizont, vanaf 60 à 200 cm -mv (0,86 a 2,44 m –NAP) tot enkele decimeters diepte een in potentie archeologisch niveau representeert. Hiervoor geldt een hoge archeologische verwachting vanaf het Neolithicum tot Nieuwe tijd.

Op basis van het booronderzoek is in overleg met het bevoegd gezag nader onderzoek²⁰ uitgevoerd was door middel van proefsleuven. Met het onderzoek is 6,8% van het plangebied onderzocht in twee archeologische vlakken. Hieruit blijkt dat de bodemopbouw over het algemeen intact is. In het eerste archeologische vlak (direct onder de recente toplaag) is een bouwvoor c.q. toemaakdek op rivierafzettingen van de Linschotenstroomgordel aanwezig. Deze bevat in het uiterste noorden een sloot. Het toemaakdek en de sloot dateren uit de twintigste eeuw en gaan in oorsprong waarschijnlijk niet verder terug dan de negentiende eeuw. Verder is in de matig siltige kom-achtige rivierklei van de Linschoten-stroomgordel een oudere vegetatiehorizont c.q. laklaag (spoor 3000) aangetroffen, met daarin slechts twee 'krumels' keramiek. Verder sporen en/of archeologische indicatoren ontbreken. De vondsten die wel zijn gevonden, zijn hoofdzakelijk in de voormalige bouwvoor c.q. toemaakdek aangetroffen. De meest voorkomende materiaalcategorie is keramiek uit de achttiende/negentiende eeuw. De sporen en vondsten tezamen zijn toe te schrijven aan het complextype 'sporen van landgebruik gedurende de Late-Nieuwe tijd c.q. recente tijd'.

Er zijn geen goede bewoonbare omstandigheden met (nederzettingen)resten uit de periode Neolithicum tot en met de Romeinse tijd, Middeleeuwen en/of Nieuwe tijd aangetroffen. Op basis van de resultaten kan worden geconcludeerd dat in het onderzoeksgebied geen sprake is van een behoudenswaardige vindplaats. De archeologische verwachting is niet bevestigd. Ook de kans op het voorkomen van archeologische resten in de nabije omgeving van het plangebied is – op basis van onderhavig onderzoek – laag. Het bleek niet mogelijk om de theoretische aanwezigheid van een – beter bewoonbare - oeverwal te staven en/of diens afstand in te schatten. Vanwege het ontbreken van een behoudenswaardige vindplaats wordt geadviseerd het plangebied archeologisch vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen. Dit advies wordt door de ODRU onderschreven. Daarom is de archeologische dubbelbestemming , zoals die in het ont-

¹⁹ Laagland Archeologie, Inventariserend veldonderzoek - verkennende fase Houttuinlaan 3, Woerden gemeente Woerden (UT), Rapport 346, Almelo, januari 2020

²⁰ Transect b.v., Woerden, De Houttuinen. Gemeente Woerden (UT). Een inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, karterende en waarderende fase, Transect-rapport 2816, Concept 2.0, Nieuwegein, 25 augustus 2020

werpbestemmingsplan Houwtuinlaan 3 was opgenomen, bij de vaststelling van het bestemmingsplan verwijderd.

Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

5.9. Milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingsstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst

In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen

deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

- omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 13: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Situatie in en om het plangebied

Op de percelen rondom Houttuinlaan 3 zijn bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Deze hebben in een rustige woonwijk een richtafstand van 30 meter. Bedrijfsactiviteiten in categorie 2 zijn activiteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies. Uit de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering blijkt dat de planlocatie, kan worden gezien als een zogenaamd 'gemengd gebied'. Op pagina 30 van deze handreiking wordt aangegeven dat er sprake is van het omgevingstype gemengd gebied indien gebieden direct langs de hoofdinfrastructuur liggen. Zowel de Polanerbaan als de Houttuinlaan grenzen aan de planlocatie en deze wegen zijn beide te kenmerken als een doorgaande weg/hoofdinfrastructuur. Derhalve is het toelaatbaar dat de richtafstand wordt verlaagd tot 10 meter. Deze afstand geldt vanaf de rand van het perceel waarop die bedrijven zijn gevestigd tot aan de gevel van de te bouwen woningen.

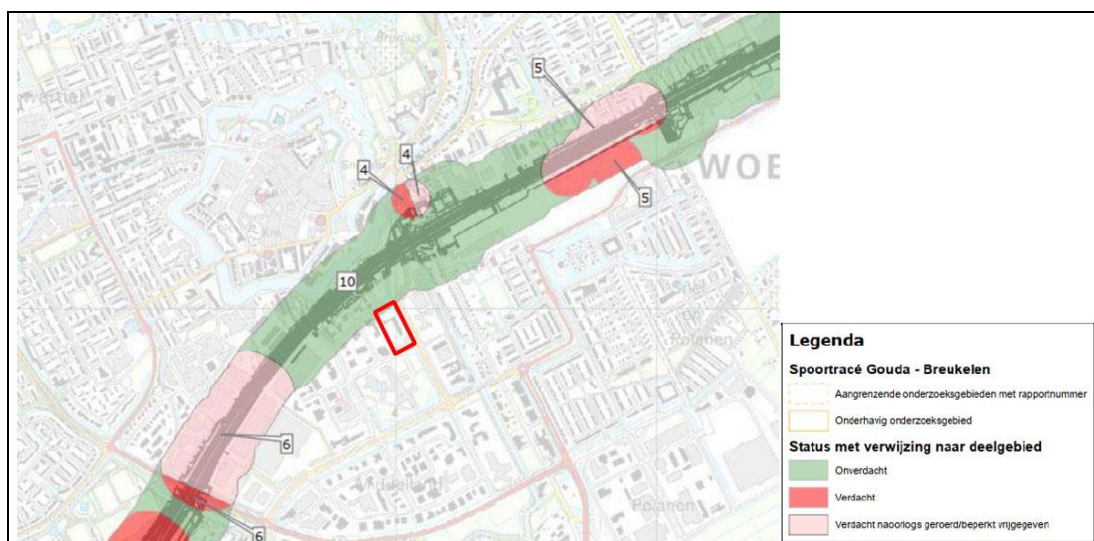
Twee appartementengebouwen langs de westrand van het plangebied zijn echter op kortere afstand dan 10 meter tot de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd en voldoen derhalve niet aan

de richtafstand. Op die belendende percelen, aan de Watermolenlaan 1 en de Zaagmolenlaan 4 zijn respectievelijk het kantoor van de Kamer van Koophandel en een kantoorverzamelgebouw aanwezig. Deze kantooractiviteiten behoren tot milieucategorie 1. Gelet op de inrichting en indeling van deze panden zijn deze niet zonder meer geschikt voor bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2. Bovendien ligt het gelet op de gewenste transformatie op Middelland Noord naar woonruimte niet voor de hand dat wanneer deze panden vrijkomen, er zich wel bedrijven in die milieucategorie gaan vestigen. Uit het oogpunt van milieuzonering vormt de aanwezigheid van beide kantoorpanden daarom geen belemmering voor woningbouw in het onderhavige plangebied.

5.10. Niet gesprongen explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog is de spoorlijn Utrecht-Gouda in de nabijheid van het plangebied op gedeelten in Woerden gebombardeerd. Op basis van de bij de ODRU (Vooronderzoek niet gesprongen conventionele explosieven spoortracé Gouda-Breukelen; door T&A Survey, rapportnummer RNO-034_V3.1 / GPR2058.34, 30 juni 2012) beschikbare informatie wordt het onderhavige plangebied als 'niet verdacht' voor het voorkomen van niet gesprongen conventionele explosieven beschouwd.

Afbeelding 14: Niet gesprongen conventionele explosieven (Bron T&A Survey, 30 juni 2012).



5.11. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtin-

gen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te laten sluiten (met inachtneming van de Wro) bij recente bestemmingsplannen van de gemeente Woerden voor herontwikkelinglocaties in de omgeving van het plangebied. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen de bovengenoemde standaard.

Het digitale bestemmingsplan is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

De digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de analoge (papieren) verbeelding formeel niet meer en is het digitale bestand bepalend. In verband met het dagelijks gebruik worden nog wel analoge kaarten gebruikt. De analoge verbeelding is getekend op een schaal van 1:1000 en omvat twee kaartbladen. De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Voor het bestemmingsplan is een gedetailleerde plansystematiek toegepast. Burgemeester en wethouders hebben voor een aantal ondergeschikte onderdelen de bevoegdheid om bij de omgevingsvergunning af te wijken van het plan.

6.2. De regels

De regels van het plan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels

In artikel 1 van de Inleidende regels zijn de begrippen beschreven. Daarbij zijn de definities voor sociale huur- en koopwoning overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

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

De volgende bestemmingen komen in onderhavig bestemmingsplan voor: "Groen", "Water", "Wonen", "Wonen – Parkeren" en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4".

De bestemming "Groen" (artikel 3) is opgenomen voor de gronden tussen de woonblokken. Binnen deze bestemming mogen naast groenvoorzieningen en water, onder meer ook een calamiteitenontsluiting, voet- en fietspaden, sport- en speelvoorzieningen worden aangelegd.

Ter plaatse van de langzaamverkeersbrug naar de Polanerbaan hebben de gronden de bestemming "Water" en de aanduiding 'brug'.

De bestemming "Wonen" (artikel 5) is opgenomen voor de woongebouwen. In de planregels is vastgelegd dat minimaal 30% aan sociale huurwoningen berekend over het totaal aantal toegestane woningen in het plangebied gerealiseerd dient te worden. In de bestemming zijn bouwvlakken, waarin het aantal bouwlagen en de maximum bouwhoogte is gemaximeerd, aangegeven waar de woongebouwen gerealiseerd mogen worden. Door die bouwvlakken wordt een minimale onderlinge afstand gegarandeerd. De gronden buiten de bouwvlakken mogen worden gebruikt als tuin, maar kunnen ook een functie hebben als openbaar groen. Buiten de bouwvlak zijn balkons toegestaan en is de bouw van staalconstructies als architectonisch element mogelijk op een aantal op plaatsen waar een aanduiding op de verbeelding is aangegeven. Aan het hoogste woongebouw is de bouw van balkons boven de vierde verdieping uit esthetisch oogpunt niet toegestaan aan de zuid- en de westgevel.

In de bestemming "Wonen – Parkeren" (artikel 6) is de mobiliteitshub bestemd voor een gebouwde parkeervoorziening, alsmede voor kleinschalige voorzieningen. Dit zijn kleinschalige maatschappelijke, commerciële en sportvoorzieningen, zakelijke dienstverlening en/of bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten en die een bijdrage leveren aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat. Deze kleinschalige voorzieningen, met een oppervlakte van maximaal 150 m² bvo mogen uitsluitend op de begane grond worden gesitueerd.

Binnen de woonbestemming is opgenomen dat het mogelijk is om een beroep aan huis uit te oefenen. Hier vallen de vrije beroepen en aanverwante beroepen onder, zoals kapper, pedicure. De oppervlakte die gebruikt mag worden voor dit beroep aan huis mag niet meer bedragen dan 40% van de totale oppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m².

▪ Hoofdstuk 3. Algemene regels

In de algemene regels is een dubbeltellingregeling (artikel 7) opgenomen, waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 8

omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen te gebruiken. Het gemeentebestuur is van mening dat ter plaatse seksinrichtingen ongewenst zijn vanwege de uitstraling die dit gebruik heeft. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt hierdoor negatief beïnvloed. Daarnaast is bepaald dat er voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals bepaald in de Nota parkeernormen gemeente Woerden (vastgesteld op 2 september 2014), met dien verstande dat als voornoemde Nota parkeernormen gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kan hiervan worden afgeweken mits wordt voldaan aan de in de Parkeervisie Middelland-Noord (vastgesteld op 14 november 2019) opgenomen regels en voorwaarden.

De algemene afwijkingsregels (artikel 9) hebben betrekking op een aantal ondergeschikte afwijkingen.

Op grond van de algemene wijzigingsregels (artikel 10) zijn burgemeester en wethouders bevoegd, gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen toe te staan en om de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot.

- Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen in artikel 11 Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 12).

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor de planontwikkeling zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De gemeente Woerden zal een anterieure overeenkomst sluiten met de initiatiefnemers. Derhalve is geen exploitatieplan noodzakelijk.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan Houttuinlaan 3 heeft van 9 april tot en met 6 mei 2020 ter inzage gelegen. Dit is bekend gemaakt in de Woerdense Courant en op de gemeentelijke website. Omliggende bedrijven en bewoners van de nabijgelegen Linschoterweg zijn hier via een brief aanvullend van op de hoogte gebracht.

Gelet op de ontwikkelingen rondom het coronavirus heeft er geen informatiebijeenkomst kunnen plaatsvinden. Op de gemeentelijke website is daarom extra achtergrondinformatie geplaatst, aanvullend op de stukken van het bestemmingsplan. Daarnaast werd de gelegenheid geboden om per mail eventuele vragen over het voorontwerp bestemmingsplan te stellen.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan is aan belanghebbende instanties toegezonden.

In totaal zijn 2 schriftelijke inspraakreacties en 3 vooroverlegreacties ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in het Eindverslag beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan 'Houttuinlaan 3'.

7.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Houttuinlaan 3 en het ontwerp besluit hogere waarden hebben van 3 september tot en met 14 oktober 2020 ter inzage gelegen. Alle stukken konden gedurende deze periode in de hal van het Gemeentehuis worden ingezien. Ook was het mogelijk om de stukken digitaal in te zien op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen genoemde termijn heeft een ieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere waarden. De gemeente heeft 2 zienswijzen

ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan 'Houttuinlaan 3'.