

Bestemmingsplan Defensie-eiland Zuid

Gemeente Woerden

Vastgesteld



Bestemmingsplan Defensie-eiland Zuid

Gemeente Woerden

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X08825.090162_1
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0632.defensieeilanzuid-bVA1
Datum:	maart 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. J. van Lier (De Wasserij CV)
Projectteam BRO:	Roeland Mathijssen, Bas Oerlemans, Toby van Baast, Fabian Tijhof, Eveline Kramer
Concept:	28 oktober 2016, 4 november 2016
Ontwerp:	29 november 2016
Vaststelling:	30 maart 2017
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, herziening, herontwikkeling
Bron foto kaft:	Karres + Brands, 2016
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan dat de realisatie van het gewijzigd stedenbouwkundig plan voor het plandeel Zuid van het Defensie-eiland juridisch-planologisch mogelijk maakt

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE	8
2.1 Historie	8
2.2 Huidige situatie	9
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE	13
3.1 Nieuw stedenbouwkundig plan	14
3.2 Afwijkingen	17
3.3 Duurzaamheid	19
4. BELEIDSKADER	21
4.1 Rijksbeleid	21
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	21
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	22
4.1.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	23
4.2 Provinciaal beleid	24
4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie	24
4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening	24
4.2.3 PRS en PRV herijking 2016	25
4.3 Gemeentelijk beleid	26
4.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030	26
4.3.2 Welstandsnota Woerden 2009	27
4.3.3 Woonvisie Woerden Woont	27
5. PLANOLOGISCHE ASPECTEN	28
5.1 Geluid	28
5.2 Luchtkwaliteit	30
5.3 Bedrijven en milieuzonering	30
5.4 Bodem en grondwater	31
5.5 Externe veiligheid	33
5.6 Waterparagraaf	36

5.6.1 Beleidskader	36
5.6.2 Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen	38
5.6.3 Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingen	39
5.6.4 Water in relatie tot de verbeelding	41
5.7 Natuurwaarden	42
5.7.1 Flora- en faunawet	42
5.7.2 Natuurbeschermingswet 1998	43
5.7.3 Conclusie	43
5.8 Archeologische waarden	44
5.9 Cultuurhistorische waarden	45
5.10 Verkeer en parkeren	47
5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	50
5.11.1 Inleiding	50
5.11.2 Drempelwaarden overschreden?	50
5.11.3 Criteria vormvrije m.e.r. –beoordeling	51
5.11.4 Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling	51
6. JURIDISCHE PLANOPZET	52
6.1 Algemene opzet	52
6.2 Toelichting op de verbeelding	52
6.3 Toelichting op de regels	53
6.3.1 Systematiek	53
6.3.2 Artikelsgewijze toelichting	53
7. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	57
8. PROCEDURE	59
8.1 Inleiding	59
8.2 Voorbereiding	59
8.3 Inspraak	59
8.4 Overleg	59
8.5 Terinzagelegging	60
8.6 Vaststelling	60

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek (Buro Bouwfysica, 10 november 2016)
- Bijlage 2: Quicksan flora en fauna (BRO, 24 oktober 2016)
- Bijlage 3: Bouwhistorische verkenning (dhr. Van der Meule, 2001)
- Bijlage 4: Externe veiligheid (Antea Group, 19 oktober 2016)
- Bijlage 5: Archeologisch inventariserend veldonderzoek (SOB Research, januari 2007)
- Bijlage 6: PvE proefsleuvenonderzoek (ARC, 18 november 2011)
- Bijlage 7: Opgraving en proefsleuvenonderzoek (De Steekproef, januari 2014)
- Bijlage 8: Vormvrije m.e.r.-beoordeling (BRO, 4 november 2016)
- Bijlage 9: Eindverslag vooroverleg

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2012 is het bestemmingsplan 'Defensie-eiland Woerden' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakte de herontwikkeling mogelijk van het voormalige Defensie-eiland, aan de zuidostrand van de binnenstad van Woerden. Hier is inmiddels de combinatie van Blauwhoed en VORM Holding, onder de naam van 'De Wasserij CV', bezig om het voormalige militaire terrein om te vormen naar een hoogwaardig deel van de binnenstad van Woerden met het hoofdaccent op wonen.

Inmiddels is het noordelijk plandeel gerealiseerd en staat de bouw van het middelste plandeel op het punt van beginnen. Ook voor het zuidelijk plandeel van het eiland zijn de plannen reeds in een gevorderd stadium. Echter gewijzigde inzichten en marktomstandigheden hebben ertoe geleid dat het stedenbouwkundig plan voor het zuidelijk plandeel niet meer geheel past binnen de kaders van het vastgestelde bestemmingsplan. In programma blijft het plan gelijk, maar in ruimtelijk opzicht voldoet het plan niet overal aan de op dit moment vastgelegde bouwgrenzen.

Het nieuwe stedenbouwkundig plan is vanaf begin 2016 in een integraal proces met de ontwikkelende partij 'De Wasserij CV', bewoners en gemeente tot stand gekomen, waarna het uiteindelijk op 8 september 2016 is gepresenteerd in de raadsinformatiebijeenkomst.

Omdat het stedenbouwkundig plan op verschillende punten afwijkt van het geldende bestemmingsplan, is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Er is in het kader van een helder en toetsbaar juridisch-planologisch kader voor het gebied voor gekozen om voor het gehele zuidelijk plandeel van het Defensie-eiland een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Voorliggend bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader dat de realisatie van het gewijzigd stedenbouwkundig plan mogelijk maakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het Defensie-eiland ligt aan de zuidostrand van de binnenstad van Woerden, in de Singel. Op korte afstand ten oosten ligt de spoorlijn met station Woerden. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft alleen het zuidelijk plandeel van het Defensie-eiland, waarbij de grens is gelegen ten zuiden van Kasteel Woerden en langs de zuidelijke gevel van de nieuwe bebouwing in plandeel 'midden'.

De begrenzing van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is voor het grootste gedeelte gelijk aan de plangrens van bestemmingsplan 'Defensie-eiland Woerden'. Alleen op de zuidelijke kop van het eiland reikt een klein stukje van het plangebied wat verder in het water als gevolg van de hier geplande 'boothuizen'.

In onderstaande afbeelding is de begrenzing van het plangebied globaal weergegeven.

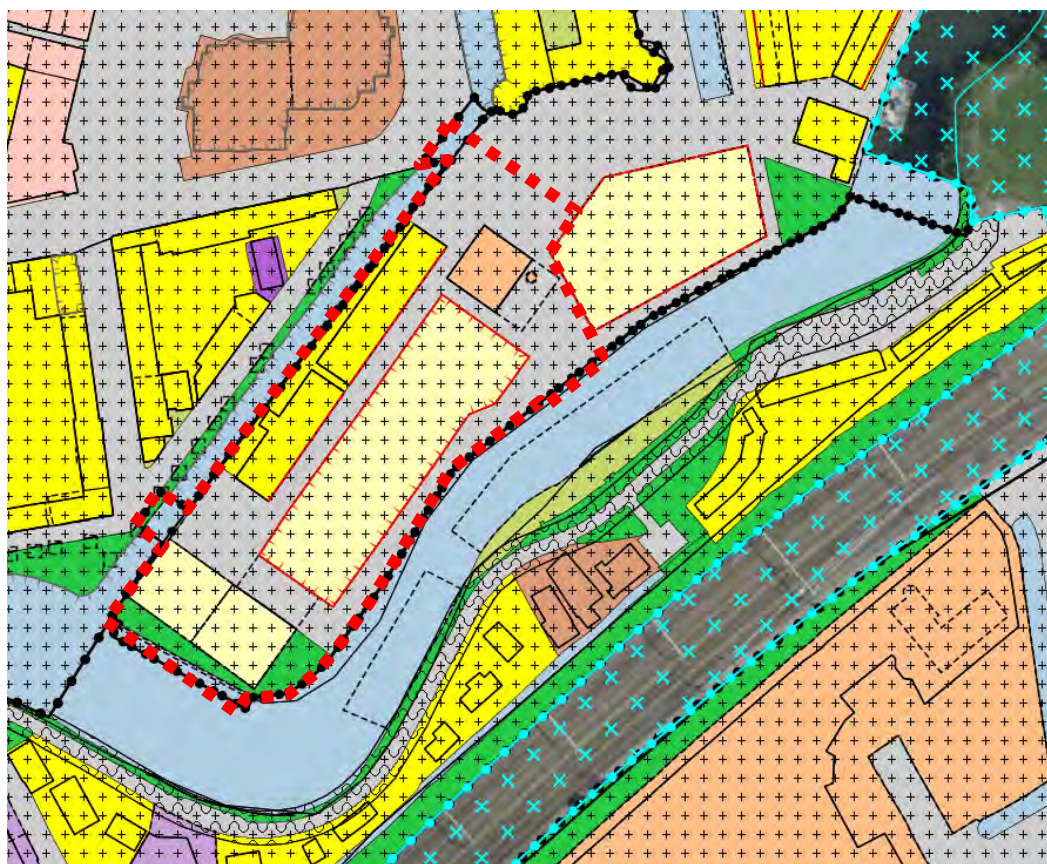


Luchtfoto met begrenzing plangebied in rood. De zwarte lijn geeft de plangrens van bestemmingsplan 'Defensie-eiland Woerden' aan.

1.3 Geldend bestemmingsplan

oorliggend bestemmingsplan vervangt het geldende bestemmingsplan 'Defensie-eiland Woerden', dat op 27 september 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van Woerden. Op de locatie waar de plangrens van voorliggend bestemmingsplan een klein stukje verder het water in reikt dan de plangrens van bestemmingsplan 'Defensie-eiland Woerden' (ter plaatse van de geplande 'boothuizen' op de zuidelijke kop van het eiland), vervangt het bestemmingsplan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Middelland en Honthorst' (vastgesteld 27 juni 2013).

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de geldende bestemmingsplannen weergegeven.



Uitsnede geldende bestemmingsplannen met aanduiding plangebied (rode lijn)

1.4 Leeswijzer

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de historie en huidige situatie van het plangebied. Daarna wordt in hoofdstuk 3 de ontwikkeling beschreven en komen de afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan aan bod. Het hierop volgende hoofdstuk 4 omvat een motivering van het project vanuit beleidsmatig oogpunt. In hoofdstuk 5 wordt het plan getoetst aan diverse milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten. Hoofdstuk 6 bevat de juridische vertaling. Daaropvolgend wordt in hoofdstuk 7 de financiële en economische haalbaarheid van het plan aangetoond. Afgesloten wordt in hoofdstuk 8 met de doorlopen procedure.

2. HISTORIE EN HUIDIGE SITUATIE

2.1 Historie

Defensie-eiland en omgeving

Het Defensie-eiland van Woerden kent een rijke historie en is nauw verbonden met de geschiedenis van het nabij gelegen kasteel Woerden. Het eiland maakte onderdeel uit van de vestingwerken van Woerden.

Het gebruik van het eiland door defensie begint in het jaar 1873 met de vestiging van het Centraal Magazijn van Kleding en Uitrusting in het kasteel van Woerden. In 1873 werden, ten gevolge van de reorganisaties bij het Ministerie van Oorlog, drie Centrale Magazijnen opgericht. Daarvan werd er één in het kasteel van Woerden gevestigd. Dit 'Centraal Magazijn van Kleding en Uitrusting' ontwikkelde zich in de 20^e eeuw tot een belangrijke werkgever in Woerden en breidde zich uit naar het Defensie-eiland achter het kasteel. Na een aanvankelijk lange tijd gehuurd te hebben, kocht het Ministerie van Oorlog dit eiland in 1921 van de gemeente Woerden.

In 1980 vertrok het 'Magazijn' (officieel de 637^e Intendance Centrale Werkplaats) uit het kasteel en werden alle werkzaamheden naar het Defensie-eiland verplaatst. Het werd hoofdzakelijk gebruikt voor het wassen, drogen, spoelen, repareren en opslaan van militaire goederen van textiel (uniformen, tenten etc.) door de afdeling Intendance van de Koninklijke Landmacht. Sinds eind jaren '90 zijn de gebouwen niet meer in bedrijf.

Gebouwen op het Defensie-eiland

Vanaf circa 1880 werd begonnen met de bouw op de buitenomwalling van het Defensie-eiland. Deze moest plaats maken voor onder meer een wasserij (1916), een schoorsteen, een gebouw voor zeep-opslag, wasserij en ontsmettingsruimte (circa 1911), twee loodsen (circa 1921), een werkplaats voor het sorteren van textiel (circa 1931), de garage uit 1938, de tenten- en kleermakerij uit 1940 en de wasserij uit 1949.



Oorspronkelijke bebouwing die behouden is gebleven

Aanvankelijk werden uitsluitend houten gebouwen geplaatst. Hiervan is nog een deel aanwezig in het midden van het eiland. Later werd in steen gebouwd. Het in 1976 gebouwde ketelhuis is één van de nieuwste gebouwen. Behalve de oriëntatie van de gebouwen in de plattegrond van het eiland, is er geen duidelijke stedenbouwkundige hiërarchie in de ruimtelijke structuur te herkennen. De gebouwen zijn puur functioneel geplaatst.

Inmiddels is het merendeel van de oorspronkelijke bebouwing in het kader van de herontwikkeling gesloopt. Alleen de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen 'I' (de wasserij), 'B' en 'C' zijn behouden gebleven en krijgen een nieuwe functie.

2.2 Huidige situatie

Omgeving

De omgeving van het plangebied heeft een gemengd karakter. Ten noorden van het Defensie-eiland is het (historisch)stadscentrum van Woerden gelegen. In dit gedeelte is sprake van sterke functiemenging en worden de functies wonen, maatschappelijk (o.a. de Rooms katholieke Bonaventurakerk) en detailhandel (winkelvoorzieningen en horeca) met elkaar / onderling afgewisseld. Grenzend aan het plangebied is het kasteel van Woerden gelegen. Het kasteel wordt in de huidige situatie gebruikt voor wonen en commerciële doeleinden (o.a. horeca).

Aan de zuidzijde van het plangebied is de spoorlijn gelegen. Tussen de spoorlijn en het Defensie-eiland zijn enkele woningen gesitueerd. Daarnaast bevat dit gebied enkele bedrijven. Ten zuidwesten van het plangebied, tussen de Singel en de spoorlijn, is een bedrijventerrein gelegen.

Defensie-eiland

Het gehele Defensie-eiland maakt onderdeel uit van de vestingwerken van Woerden, ook wel de kop van de diamant genoemd. De stadskern van Woerden, inclusief de contour/vorm van het eiland en de Singel, zijn een rijksmonument.

Het noordelijk gedeelte van het Defensie-eiland is inmiddels herontwikkeld. Hier is een stedelijk woongebied ontstaan, bestaande uit appartementengebouwen en aaneengebouwde woningen, met een zelfde langgerekte positionering als de vroegere loodsen. Op de noordelijke kop van het eiland is de karakteristieke groenvoorziening behouden.

In het midden van het eiland is aan de Wilhelminaweg, op de kruising met de Prins Hendrikkade ten zuiden van het kasteel, de toegang naar het eiland voor gemotoriseerd verkeer gesitueerd. Hier is in het plandeel 'midden' de realisatie van een diamantvormig bouwblok voorzien. De woningen zijn inmiddels in de verkoop en met de bouw wordt op korte termijn gestart. Binnen dit bouwblok komen zowel aaneengebouwde als gestapelde woningen.



Reeds gerealiseerde bebouwing noordelijk deel Defensie-eiland



Impressie bouwblok plandeel midden, gezien vanuit hoofdtoegang Wilhelminaweg

Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft alleen het zuidelijk plandeel van het Defensie-eiland, waarbij de grens is gelegen ten zuiden van Kasteel Woerden en langs de zuidelijke gevel van het nieuwe bouwblok in plandeel 'midden'. Hier bevindt zich de voormalige wasserij uit 1916, met een was-, spoel- en sorteerinrichting. Het gebouw is ontworpen door majoor-ingenieur der genie Van Wely. Vele oorspronkelijke gevelkozijnen zijn in de loop der tijd vervangen. Bij het gebouw is in 1947 een schoorsteen gebouwd van 27 meter hoog ter vervanging van de oudere schoorsteen. De bovenkant van de schoorsteen is afgedekt met een gietijzeren kop en bepaalt mede het silhouet van Woerden. Het geeft daarnaast een fraai beeld van de vroegere activiteiten. Zowel de wasserij als de bijbehorende schoorsteen is aangewezen als gemeentelijk monument.

Daarnaast bevindt zich langs het water aan de zijde van de Prins Hendrikkade nog een deel van de oorspronkelijke industriële bebouwing (gebouw B en C). De huidige aanwezige bebouwing is opgericht vanaf 1880 en is als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt.

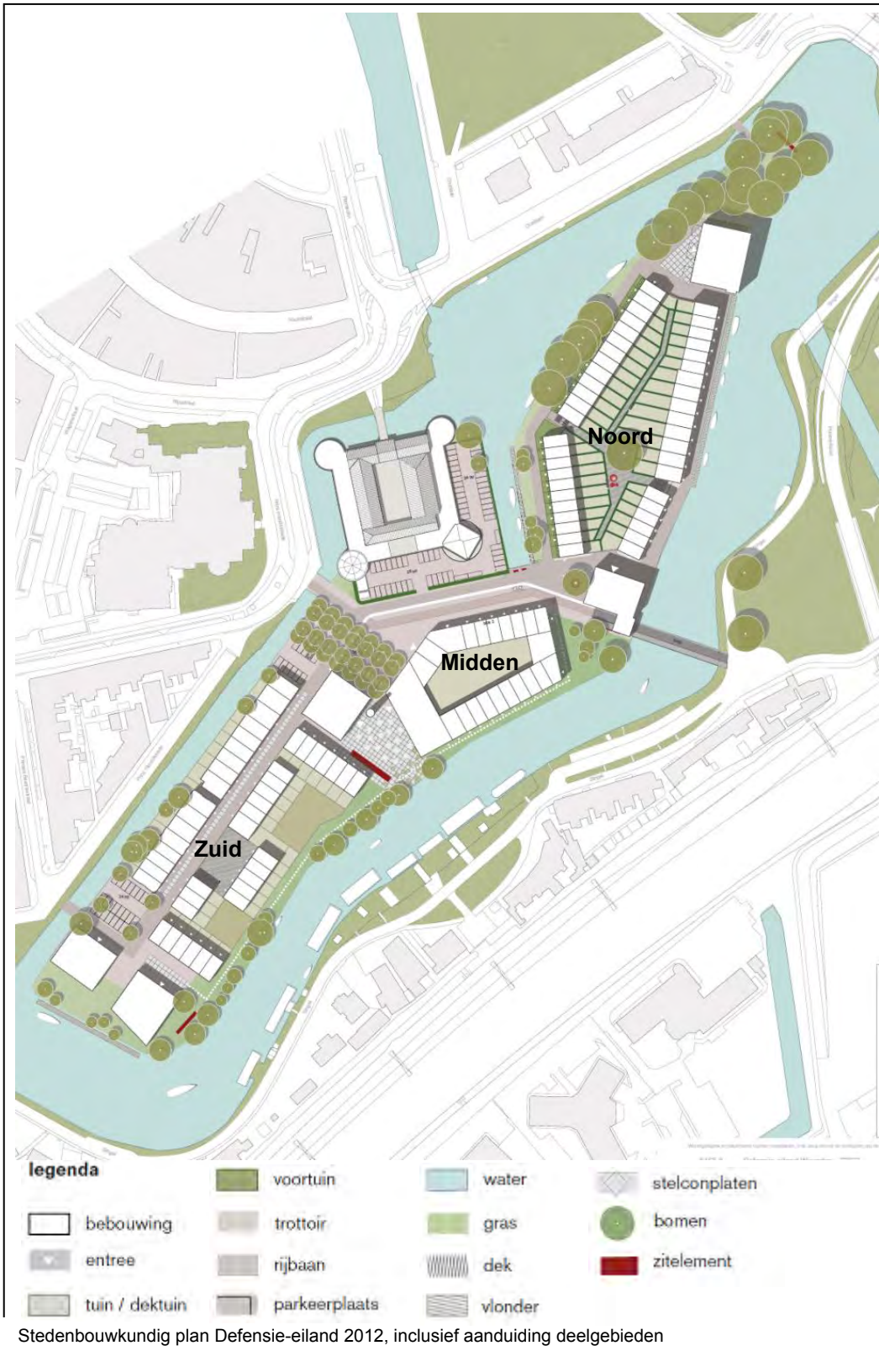
Het overig gedeelte van het terrein is vooral braakliggend en deels (tijdelijk) verhard. Langs de waterkant zijn veel bomen en ander groen aanwezig.



Braakliggend terrein



Zicht op plandeel Noord (vanuit plangebied)



3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Doel is om het volledige Defensie-eiland te herontwikkelen tot een hoogwaardig deel van de binnenstad van Woerden met het hoofdaccent op wonen. De herontwikkeling van het voormalige militaire terrein is reeds in gang gezet met de inmiddels gerealiseerde woningen in het noordelijk gedeelte en de aanvang van de bouw van het bouwblok in plandeel 'midden', zoals beschreven in het vorige hoofdstuk. Aan de nieuwe invulling van het gehele Defensie-eiland ligt een stedenbouwkundig plan van Karres + Brands ten grondslag¹, dat in de afbeelding op de vorige pagina is weergegeven.

De hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan uit 2012 blijft ongewijzigd. Belangrijke kenmerken van deze opzet zijn dat het eiland zichzelf blijft en dat de vorm van het eiland in de Singel gehandhaafd blijft. De bestaande monumentale en karakteristieke gebouwen (de wasserij, schoorsteen en de gebouwen B en C) op het eiland blijven gehandhaafd en worden gerenoveerd. De nieuwe bebouwing op het eiland verwijst naar het verleden. Het eiland zal zijn eigen uitstraling behouden, maar elk bouwblok kijkt uit op een andere omgeving. Het hoogste gebouw wordt maximaal 24 meter hoog (inmiddels gerealiseerd op de noordelijke punt van het eiland). Door deze maximum maat aan te houden blijft het silhouet van de kerk ook in de toekomstige situatie duidelijk waarneembaar als onbetwist hoogste punt van het centrum.



Aanzicht oostzijde nieuwe bebouwing Defensie-eiland, met bouwhoogtes

¹ Stedenbouwkundig plan Defensie-eiland, Karres + Brands, d.d. 3 december 2012

3.1 Nieuw stedenbouwkundig plan

Voor het zuidelijk deel van het plangebied is het stedenbouwkundig plan door gewijzigde inzichten en marktomstandigheden aangepast². Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk al is aangegeven is de hoofdopzet van het plan echter overeind gebleven. Voor specifiek het zuidelijk deelgebied betekent dit dat de voormalige wasserij en de oude schoorsteen behouden blijven, net als de zichtlijnen uit het eerdere plan. De 'industriestraat' vormt nog steeds de centrale as van dit plandeel.

Bebouwing

Binnen de bestaande bouwcontouren van de wasserij komt een horecagelegenheid (horecacategorie 3 en 5), inclusief maximaal 4 appartementen op de eerste verdieping. Aan de achterzijde van de bebouwing komt, ten behoeve van de horeca, een terras. Daarnaast komt tussen de bestaande bebouwing van de wasserij en het kasteel een plein met eveneens een terras. Dit plein draagt tevens bij aan een zichtlijn tussen het eiland en de binnenstad.

De twee bestaande karakteristieke gebouwen 'gebouw B en C' blijven gehandhaafd. Binnen de bestaande bebouwingscontouren komen aaneengebouwde en /of gestapelde woningen. Ten zuiden hiervan, tussen gebouw C en de brug richting de Prins Hendrikkade, zijn 4 aaneengebouwde woningen gepland. Deze komen in het verlengde te liggen van gebouw C.

Aan de overzijde van deze bebouwingsstrook komen twee bouwblokken met woningen, waarvan het zuidelijke bouwblok een ondergrondse parkeergarage krijgt. De woningen zijn georiënteerd op de industriestraat en het water. Tussen beide bouwblokken komt een parkeerterrein.

Op de zuidelijke kop komen aan de zijde van de brug naar de Prins Hendrikkade langs de industriestraat woningen. Ook is in dit bouwblok gedacht aan een bijzonder ruimtelijk accent, in de vorm van twee 'boothuizen'. Deze komen direct aan het water op de zuidoever van het eiland en krijgen de beschikking over een eigen aanlegsteiger. Deze steiger wordt door de realisatie van een overbouw (dak en gevels worden doorgezet) als het ware geïntegreerd in de woning, waardoor het water van de Singel straks letterlijk een verlengstuk vormt van de woonruimte.

Op de zuidoostpunt van het eiland komt een woontoren met een maximale bouwhoogte van 21 meter. De parkeergarage die in het bouwblok ten noorden van de woontoren wordt gerealiseerd, loopt door tot onder de woontoren.

² Stedenbouwkundig plan Defensie-eiland Plandeel Zuid, Karres + Brands, juni 2016



Nieuw stedenbouwkundig plan plandeel Zuid 2016



Impressie boothuizen

Openbare ruimte

Voor de openbare ruimte zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten onveranderd gebleven. Het karakteristieke groene karakter van de zuidelijke kop blijft behouden. De groene plekken over het hele eiland worden met elkaar verbonden door een groene parkachtige route die zich dwars over het eiland slingert. In het zuidelijk plandeel loopt deze langs de Singel. Daarnaast is op de zuidelijke kop ruimte gereserveerd voor de realisatie van een aanlegsteiger om het water beleefbaar te maken voor bewoners en bezoekers van het eiland.

Ook de nieuwe verbindingen met het 'vasteland' blijven ongewijzigd. Het gehele Defensie-eiland zal via de bestaande ontsluiting in de vorm van een brug nabij het kasteel, op de kruising tussen de Prins Hendrikkade en Wilhelminaweg, ontsloten worden voor het gemotoriseerd verkeer. Voor het langzame verkeer worden vier routes gerealiseerd. De belangrijkste langzaam verkeeroute loopt door het middengedeelte van het eiland. Hier ontstaat een duidelijke route van het stationsgebied naar het stadscentrum van Woerden, via de inmiddels gerealiseerde Nelson Mandelabrug.



Vogelvluchtimpresie nieuw stedenbouwkundig plan plandeel Zuid

De brug in het zuiden van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, die aansluit op de Prins Hendrikkade, is hoofdzakelijk bedoeld voor langzaam verkeer, met uitzondering van hulpdiensten en de vuilnisophaaldienst.

Naast de drie langzaamverkeersroutes worden eveneens wandelroutes in het gebied gecreëerd. Langs de gehele oostkant van het eiland komt een groen wandelpad. Als tegenhanger van deze groene route komt aan de westkant een meer stenig wandelpad, die in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan de industriestraat betreft.

Programma

In totaal kunnen 87 woningen binnen het plangebied gerealiseerd worden. Dit is evenveel als binnen het geldende bestemmingsplan mogelijk was. De wijzigingsbevoegdheid die was opgenomen voor het oostelijke bouwvlak tussen de industriestraat en de Singel, is in voorliggend bestemmingsplan niet meer opgenomen. Dit betekent dat het hier toegestane aantal woningen niet langer meer kan worden verhoogd naar 56 woningen.

3.2 Afwijkingen

Om een helder beeld te geven in welke mate het nieuwe stedenbouwkundig plan afwijkt van het geldende bestemmingsplan, zijn de afwijkingen hieronder opgesomd. De nummers verwijzen naar de nummers in navolgende afbeelding.

1. De nieuwe woningen overschrijden aan de noordoostzijde de bestemmingsgrens (circa 0,5 meter);
2. Doordat de bestemmingsgrens hier schuin loopt, is als gevolg van de situering van de woningen ook hier sprake van een overschrijding van de bestemmingsgrens (circa 0,5 meter);
3. Aan de noordzijde van de Wasserij is ook een horecaterras gewenst. Dit was in het geldende bestemmingsplan alleen aan de oostzijde toegestaan;
4. De contour van de geplande ondergrondse parkeergarage reikt verder dan de aanduiding die hiervoor was opgenomen in het geldende bestemmingsplan;
5. De buitenruimte van de appartementen op de begane grond van de woontoren reikt in het groen;
6. De geplande boothuizen vallen in de bestemmingen 'Groen' en 'Water';
7. Hier is de realisatie van 4 woningen voorzien, die niet mogelijk is binnen de ter plaatse geldende bestemming 'Verkeer';
8. De hoekwoning overschrijdt de bestemmingsgrens;
9. Ook deze woningen overschrijden de bestemmingsgrens.

De afwijkingen betreffen dus voornamelijk (beperkte) ruimtelijke afwijkingen. Er is daarbij nergens sprake van een overschrijding van de toegestane maximum bouwhoogte. Qua bezonning is er daarom ook geen sprake van een wezenlijk andere situatie dan de situatie die op basis van het geldende bestemmingsplan gerealiseerd kon worden.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de bestemmingsvlakken en bouw mogelijkheden afgestemd op het nieuwe stedenbouwkundig plan. Daarnaast is de flexibiliteit die het geldende bestemmingsplan bood zoveel mogelijk overgenomen, om nog enige ruimte te bieden bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.



Afwijkingen nieuw stedenbouwkundig plan ten opzichte van geldende bestemmingsplan

3.3 Duurzaamheid

Provinciaal beleid

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (4 februari 2013) behorende bij de structuurvisie is (in artikel 3.1 lid 3) als eis aan ruimtelijke plannen opgenomen dat binnen het stedelijk gebied de toelichting op het ruimtelijk plan een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Tot ruimtelijke plannen behoren onder meer bestemmingsplannen, beheersverordeningen, of uitgebreide afwijking hiervan via omgevingsvergunning. Onderhavig plan is gelegen binnen het stedelijk gebied en het betreft een ruimtelijk plan. De eis is dan ook van toepassing.

Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Woerden heeft op 30 oktober 2014 de motie 'duurzaam met een doel' aangenomen waarin de stevige ambitie is verwoord om in 2030 een klimaatneutrale gemeente te zijn. Om duurzaam bouwen te stimuleren stelt de gemeente een licentie voor GPR-gebouw beschikbaar. Initiatiefnemers kunnen dan ook gratis gebruik maken van deze tool om de score inzichtelijk te maken.

Plan

Op het Defensie-eiland zijn door haar unieke ligging en historie al een aantal duurzaamheidsaspecten aanwezig, die in het plan voor het gehele eiland zoveel mogelijk zijn uitgebuit. Zo wordt een fietsroute door het gebied aangelegd tussen het station en de binnenstad, wat een verbetering van het fietsnetwerk oplevert. De nabijheid van het station draagt bij aan een goede bereikbaarheid en maakt de locatie, vanuit mobiliteit gezien, een logische plek om in hoge dichtheid te bouwen. Door parkeren waar mogelijk uit het straatbeeld te halen wordt de leefbaarheid in het gebied vergroot. Ook zijn verkeersbewegingen tot een minimum beperkt door de toegankelijkheid van de auto te beperken tot waar dit nodig is (minder overlast, geluid, uitlaatgassen).

Verder is het cultuurhistorische verleden verwerkt in het ontwerp. Hergebruik en transformatie van een aantal voormalige defensiegebouwen is een vorm van spaarzaam omgaan met materiaal en behoud van cultuurhistorie. De gebiedshistorie en identiteit als defensie terrein zijn ook aspecten die aanhaken op de bestaande duurzaamheidskwaliteiten van de plek.

Door in het stedenbouwkundig plan de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur te refereren naar dit verleden is de kans groot dat de buurt ook in de verre toekomst een uitgesproken identiteit heeft en herkenbaar blijft als een bijzondere plek. Daarmee behoudt de plek langer zijn waarde. Zoveel mogelijk materialen worden hergebruikt in de openbare ruimte, zoals de bestaande klinkers en stelconplaten. Ook voor enkele elementen zoals het vooroorlogse herdenkingsmonument wordt gezocht naar een plek.

Waar de auto een beperkte rol speelt in het straatbeeld krijgen de voetganger en fietser juist alle ruimte en zijn omgevingskwaliteiten als beleefbaarheid van groen en water zoveel mogelijk benut. De kwaliteit van de directe woonomgeving vraagt vanwege toenemende ICT-toepassingen (thuiswerken), meer vrije tijd en vergrijzing in toenemende mate de aandacht. Verder wordt via onder-

grondse afvalcontainers afval opgeslagen, wat ook een verbetering van de directe woonomgeving oplevert.

Om de gebruikskwaliteit van het eiland te vergroten zal veel aandacht zijn voor een aantrekkelijk openbaar gebied wat tevens goed toegankelijk is. Daarnaast wordt op individueel gebouwniveau gekeken naar mogelijke gebruik en eisen en wensen die daarmee samengaan. Om de gebruikskwaliteit te verhogen wordt er door de ontwikkelende partij veel waarde aan gehecht om in het ontwerpproces de mening van de consumenten mee te nemen. De woningen zullen in samenspraak met de consumenten ontwikkeld worden om ervoor te zorgen dat met hun wensen rekening wordt gehouden.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) 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. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Conclusie

Woerden ligt binnen de Romeinse Limes: de grens van het vroegere Romeinse Rijk, een zone bestaande uit wegen, verdedigingswerken en burgernederzettingen. De Limes vormen cultuurhistorisch erfgoed dat van nationaal belang is. Het Rijk zet met de SVIR in op bescherming van deze cultuurhistorische waarden, maar wil tegelijkertijd ruimte bieden voor behoud en versterking van de (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van dit erfgoed.

Behalve de Limes wil het Rijk ook Rijksmonumenten beschermen, objecten die van nationale cultuurhistorische betekenis zijn. Het gehele Defensie-eiland heeft de status van Rijksmonument.

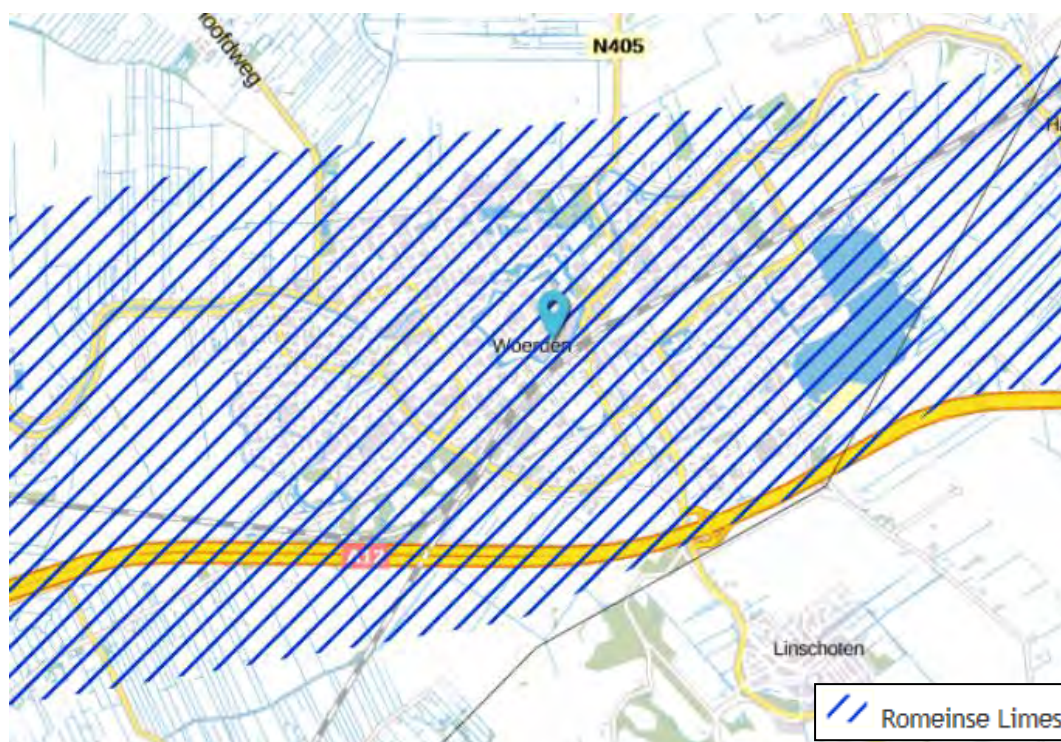
Bij de herontwikkeling van het Defensie-eiland zijn daarom zowel archeologische als cultuurhistorische waarden van belang. Bij de planvorming is hier zorgvuldig mee omgegaan en zijn hiervoor diverse onderzoeken verricht. Voor de resultaten hiervan wordt verwezen naar paragraaf 5.8 en 5.9.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van ruimtelijke plannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Conclusie

Zoals al bij de SVIR is aangegeven zijn de Romeinse Limes van nationaal belang. Deze zone is daarom in het Barro aangewezen als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. In de bijbehorende regels is bepaald dat de provincie de kernkwaliteiten van dit erfgoed verder moet uitwerken in haar Verordening en daarbij in de regels moet aangeven onder welke voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit erfgoed toelaatbaar zijn. De provincie Utrecht heeft dit gedaan in haar Provinciale Verordening, waarop in paragraaf 4.2.2 wordt ingegaan.



Uitsnede Barro: ligging plangebied in Romeinse Limes

4.1.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Bij ruimtelijke plannen is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig gewenst, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de ‘Ladder voor Duurzame Verstedelijking’ geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij elk ruimtelijk besluit dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder voor duurzame verstedelijking”):

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten;
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Conclusie

In diverse uitspraken van de Raad van State is het begrip ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ verder ingekaderd geraakt. Zo blijkt onder meer dat bij het bepalen of een ontwikkeling tot een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ moet worden gerekend, ook reeds bestaande onbenutte planologische mogelijkheden moeten worden meegenomen.

In het geval van het Defensie-eiland geldt al een bestemmingsplan dat de herontwikkeling tot woongebied mogelijk maakt. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan maakt voorliggend bestemmingsplan geen extra woningen mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan betreft daarom geen ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’.

Een toets aan de Ladder is daarmee voor voorliggend bestemmingsplan niet aan de orde. Overigens vormt de herontwikkeling van het Defensie-eiland een goed voorbeeld van duurzaam ruimtegebruik, aangezien een bestaand in onbruik geraakt terrein middenin het stedelijk gebied een nieuwe functie krijgt. Het plan past hiermee uitstekend in de doelstelling van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) wordt het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht voor de periode tot 2028 beschreven. Deze periode sluit aan bij die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk. De visie is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten.

De provincie Utrecht heeft een uitstekende uitgangspositie voor een aantrekkelijke toekomst. De volgende drie onderdelen van de uitgangspositie zijn vooral bepalend voor het succes van de provincie:

- Utrecht ligt centraal;
- Utrecht heeft aantrekkelijke steden en landschappen;
- Utrecht is sterk in kennis en cultuur.

De combinatie van deze drie onderdelen maakt dat de provincie een bijzonder aantrekkelijke vestigingsplaats is.

Het algemene verstedelijkingsbeleid van de provincie Utrecht is primair gericht op de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in het bestaand stedelijk gebied. Op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, werken, ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims.

Conclusie

De herontwikkeling van het Defensie-eiland zorgt voor een nieuw woongebied tegen de binnenstad van Woerden en draagt daarmee bij aan een aantrekkelijk woonklimaat van de stad. De ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Bij de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Daarin staan de regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en (tijdelijke) omgevingsvergunningen, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, dienen te voldoen.

Voor de herontwikkeling die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt zijn de volgende regels van de PRV van belang.

Artikel 2.10 Cultuurhistorische hoofdstructuur

Uit de kaarten die onderdeel uitmaken van de PRV kan worden afgeleid dat het plangebied in een archeologisch waardevol gebied ligt: de Romeinse Limes. Ook vormde de stad Woerden een onderdeel van de verdedigingslinie Oude Hollandse Waterlinie. Woerden heeft mede hierdoor vestingwerken gehad, waarbij het Defensie-eiland op één van de 'enveloppen' van deze vestingwerken ligt.

De cultuurhistorische waarde van het bekende en verwachte archeologisch erfgoed dient te worden behouden en versterkt. Daarnaast dient een beschrijving te worden gegeven van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan.

Bij de planvorming is zorgvuldig omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden. Dit is beschreven in hoofdstuk 3. Daarnaast zijn diverse onderzoeken verricht, waarvan de resultaten zijn opgenomen in paragraaf 5.8 en 5.9.

Artikel 3.1 Stedelijk gebied

Verstedelijking van het bestaand stedelijk gebied (waar het plangebied in ligt) is mogelijk. Er dient hiervoor een beschrijving te worden gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Indien het ruimtelijk plan betrekking heeft op grootschalige verstedelijking bevat de toelichting een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overstromingsgevaar.

In paragraaf 3.3 is aangegeven hoe bij het plan is omgegaan met duurzaamheidsaspecten. In paragraaf 5.6 wordt uitgebreid ingegaan op de waterhuishouding.

Artikel 3.7 Mobiliteitstoets

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden beschreven welk aantal verplaatsingen deze ontwikkelingen tot gevolg hebben en of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het ontsluitende en omliggende verkeersnetwerk voor de diverse modaliteiten kunnen ontstaan.

Indien uit de beschrijving blijkt dat er sprake is van relatief grote verkeerseffecten, moet een Mobiliteitstoets worden uitgevoerd zoals beschreven in de bijlage van de PRV.

In paragraaf 5.10 is ingegaan op de verkeerseffecten van de herontwikkeling.

Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

4.2.3 PRS en PRV herijking 2016

De PRS en PRV zijn in 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en worden elke vier jaar opnieuw bekeken en eventueel aangepast. In dit kader zal eind 2016 door Provinciale Staten een herijking worden vastgesteld. Inmiddels is een ontwerp van de voorgenomen herijking ter inzage gelegd.

Het ontwerp van de PRS en PRV bevat ten aanzien van de herontwikkeling van het Defensie-eiland geen gewijzigde beleidsdoelstellingen en –regels.

Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet ook aan het toekomstig vast te stellen provinciaal ruimtelijk beleidskader, zoals weergegeven in de PRS en PRV 2016.

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 met als thema “Respect voor historie, ruimte voor groei” en bijbehorende Plan-MER gewijzigd vastgesteld. De structuurvisie heeft betrekking op de gehele gemeente Woerden en bevat de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. In 2013 is de structuurvisie herzien, echter de beleidslijn ten aanzien van het Defensie-eiland en omgeving is hierbij ongewijzigd gebleven.

In de structuurvisie is het Defensie-eiland aangeduid als een grote ontwikkeling die de komende jaren in de binnenstad plaatsvindt. Op deze locatie is hoogstedelijk bouwen voorzien, uitgaande van de bestaande randvoorwaarden. Hier ontstaat een hoogwaardig woongebied in een bestaande monumentale omgeving, dat daarmee een kwalitatieve toevoeging vormt op de bestaande binnenstad.

Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan veiligere en comfortabele fietsroutes. Het toenemende fietsverkeer van het station wordt tegemoet gekomen middels het verbeteren van het assenkruis van fietsroutes en het toevoegen van veilige en comfortabele stallingen. Het kruispunt van routes wordt verbeterd door aanleg van de langzaamverkeersbrug (Nelson Mandelabrug) over de Singel richting het Defensie-eiland en een nieuwe langzaamverkeersroute over het Campinaterrein. Het station zal een groen knooppunt worden als ‘poort’ naar het Groene Hart.



Kaart Ontwikkelingsperspectief, Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan biedt een passend juridisch-planologisch kader voor de gewenste herontwikkeling van het (zuidelijk deel van het) Defensie-eiland.

4.3.2 Welstandsnota Woerden 2009

In de Welstandsnota heeft de gemeente Woerden haar welstandsbeleid vastgelegd. Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen de aantrekkelijkheid van de leefomgeving als algemene waarde.

Het welstandsplichtig gebied betreft slechts 30% van het gemeentelijk grondgebied. Het Defensie-eiland valt binnen dit gebied, waarbij is aangegeven dat hiervoor een beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld. Dit is reeds gebeurd, zodat bij bouwaanvragen op het eiland het beeldkwaliteitsplan door de welstandscommissie al als toetsingskader is gebruikt. Overigens vormt ook de status van Rijksmonument (de contour van het eiland) en de aanwezigheid van een gemeentelijk monument (de Wasse-rij) aanleiding voor toetsing van bouwaanvragen door de welstandscommissie.

4.3.3 Woonvisie Woerden Woont

Op 9 juli 2015 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2015-2020 'Woerden Woont' vastgesteld. In de woonvisie heeft de gemeente haar ambitie, doelstellingen en beleid voor het wonen vastgelegd. Primair is het woonbeleid gericht op het bouwen voor de eigen inwoners.

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

Conclusie

Het Defensie-eiland is als één van de nieuwbouwoontwikkelingen opgenomen in de deelvisie voor 'Stad Woerden'.

5. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van weg- en railverkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Oostdam en de spoorlijn van Gouda – Utrecht. Er is daarom een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd³. De omliggende 30 km-wegen hebben op grond van de Wet geluidhinder geen onderzoekszone, maar zijn uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ook in het akoestisch onderzoek betrokken. Dit betreffen de Rijnstraat, Prins Hendrikkade, Wilhelminaweg en de Singel.

De rapportage van het onderzoek is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Uit het onderzoek blijkt dat vanwege het wegverkeer op de Oostdam de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Op een deel van de woningen wordt de voorkeursgrenswaarde vanwege railverkeerslawaai wel overschreden. De geluidsbelasting is op één punt na lager dan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. Op de zevende bouwlaag van het appartementengebouw is aan de zijde van het spoor een geluidsbelasting berekend van 69 dB. Op deze plaats zijn aanvullende (bouwkundige) maatregelen noodzakelijk, aangezien geluidsreducerende maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied, door het verhogen van de bestaande schermen langs het spoor, voor de hoogbouw in het plan niet doelmatig zijn. Gedacht kan worden aan de toepassing van een 'dove' gevel (dichte gemetselde gevel of een gevel met ramen die niet kunnen worden geopend).

Het verkeer op de 30 km-wegen leidt ook tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Deze overschrijding wordt met name veroorzaakt door het verkeer op de Prins Hendrikkade en de route Rijnstraat/Wilhelminaweg.

Gemeentelijke ambities en randvoorwaarden

Naast het toetsen van de berekende waarden aan de grenswaarden uit de Wgh, streeft de gemeente er naar om de geluidssituatie in het gebied leefbaar en kwalitatief op een hoog niveau te brengen door het formuleren van geluidambities en harde randvoorwaarden m.b.t. ontheffingen. Deze aanvullende bepalingen zijn geformuleerd in het document "Geluidambities en randvoorwaarden Defensierrein, d.d. 29 maart 2007" van de gemeente Woerden.

De gemeente heeft een drietal geluidambities geformuleerd en een aantal harde randvoorwaarden m.b.t. ontheffingen, zoals hieronder omschreven. Formeel moet aan de gestelde randvoorwaarden worden voldaan. Van de ambities kan gemotiveerd worden afgeweken.

³ Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai bestemmingsplan Defensie-eiland Zuid, Buro Bouwfysica, 10 november 2016

Ambities

Ten aanzien van het aspect geluid zijn een drietal ambities voor het gebied geformuleerd, te weten:

1. Maximaal 50% van het totaal aantal woningen mag per geluidbron, of cumulatief, een hogere geluidbelasting ondervinden dan 50 dB MKM.
2. Afwijking tot 70% op het totaal aantal woningen is mogelijk indien de woonkwaliteit gegarandeerd wordt met compenserende maatregelen.
3. Voor 2/3 oppervlak openbaar gebied op leefniveau (1,5 meter boven maaiveld) dient de MKM kleiner of gelijk te zijn aan 50 dB.

Randvoorwaarden

Bij ontheffingen van de voorkeursgrenswaarde worden de volgende "harde" randvoorwaarden verbonden:

1. Iedere geluidbelaste woning dient te beschikken over een geluidluwe gevel (kleiner of gelijk aan 50 dB MKM) waaraan ten minste 1 geluidgevoelig vertrek gesitueerd moet zijn.
2. Maximaal 2 gevels per woning mogen worden belast met een MKM groter dan 50 dB.
3. Gevels met een geluidbelasting groter dan 70 MKM doof uitvoeren.
4. Motiveringsplicht bij afwijking van ambities.
5. Zichtbare akoestische oplossingen (bijv. vliesgevels) in het ontwerp zijn niet wenselijk.

Procesafspraken

Naar aanleiding van het in het kader van bestemmingsplan Defensie-eiland uitgevoerde akoestisch onderzoek, hebben de gemeente en de ontwikkelaar De Wasserij, rekening houdende met de uitkomsten van het akoestisch onderzoek, de volgende afspraken gemaakt:

"Indien en voor zover Ontwikkelaar aantoont dat de gestelde eisen in verband met de "geluidambities" van de gemeente onderling zodanig in tegenspraak zijn dat uitvoering onmogelijk is, zullen Partijen met betrekking tot de desbetreffende onderdelen in overleg treden om te bezien op welke wijze de geluidambities zijn bij te stellen cq. aan te passen, met dien verstande dat wordt voldaan aan de wettelijke geluideisen en normen. Ontwikkelaar streeft er naar om zo veel mogelijk de door de Gemeente gestelde eisen in verband met de "geluidambities" te behouden."

Conclusie

Omdat de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai wordt overschreden is het noodzakelijk dat door het college van burgemeester en wethouders hogere grenswaarden worden vastgesteld. Deze moeten zijn vastgesteld voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Daarnaast zijn bouwkundige maatregelen op de zevende laag van het appartementengebouw nodig in de vorm van een 'dove' gevel. Hiervoor is in de regels van de bestemming 'Woongebied' een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Hiermee past de planontwikkeling binnen de bepalingen van de Wet geluidhinder.

Omdat de 30 km-wegen niet binnen het regime van de Wet geluidhinder vallen is er voor deze wegen geen hogere grenswaarde (of het treffen van maatregelen) benodigd.

Ten aanzien van de gemeentelijke geluidsambities kan al op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek geconcludeerd worden dat:

- iedere woning een geluidsluwe zijde heeft;
- iedere woning een geluidsluwe buitenruimte heeft;
- het geluidsniveau in de openbare ruimte voldoet aan de ambitie, zelfs aanzienlijk beter en minder kritisch is dan het oude plan.

Bij de verdere uitwerking van het plan vindt wat betreft de gemeentelijke geluidsambities nog afstemming plaats tussen gemeente en ontwikkelaar.

5.2 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is bepaald dat getoetst moet worden aan de normen voor de luchtkwaliteit. Daarnaast is bepaald dat voor sommige projecten die in beperkte mate bijdragen aan de luchtkwaliteit geen toetsing aan de normen hoeft plaats te vinden. Deze projecten zijn aangewezen in de Regeling “Niet in betekenende mate” (NIBM).

Voorliggend bestemmingsplan maakt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen extra woningen in het plangebied mogelijk. Er is daarom geen sprake van extra verkeersgeneratie, ofwel er is ook geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten⁴. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke mili-

4 ‘Bedrijven en Milieuzonering’, Uitgave VNG, Den Haag, 2009

eu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Omdat er met het initiatief wordt voorzien in de realisatie van woonbebouwing en een horecagelegenheid hebben hinderzones van eventuele omliggende bedrijven invloed op de ontwikkeling. De gemeente Woerden heeft aangegeven dat er in de nabijheid van het plangebied geen relevante bedrijvigheid is gevestigd die eventuele hinder veroorzaken. De bedrijvigheid in de omgeving beperkt zich veelal tot categorie 1 en 2 bedrijven en een enkel categorie 3 bedrijf. Bij de planontwikkeling is rekening gehouden met de bestaande bedrijvigheid en vormt daarmee geen belemmering.

Binnen de Wasserij is het mogelijk om woningen en horeca in de categorie 3 en 5 (café) op te richten. De maximale richtafstand bedraagt 10 meter. Het gebied betreft echter een centrumstedelijk gebied. Centrumstedelijke gebieden kunnen aangemerkt worden als gemengd gebied. Derhalve kunnen de stappen met één stap verkleind worden. Dat betekent dat de richtafstand van 10 meter terug gebracht kan worden tot 0 meter. Dit wil zeggen dat geacht wordt dat deze functies (woningen en rustige horeca) in centrum gebieden met elkaar corresponderen.

Daarnaast bestaat er binnen het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid om in de onderste plint van het diamantvormig gebouw (middengedeelte) kleinschalige detailhandel en kleinschalige bedrijvigheid (categorie 1) te ontwikkelen. De maximale richtafstand bedraagt 10 meter, gereduceerd naar 0 meter in centrumstedelijke gebieden.

Wet milieubeheer

Een toekomstig horecabedrijf valt over het algemeen als inrichting onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer en wel het Activiteitenbesluit. Hiervoor geldt de meldingsplicht. Zaken waar vanuit het Activiteitenbesluit rekening mee gehouden moet worden zijn geluid, lozing en geur. Hiervoor zijn voorschriften opgenomen.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat er uit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn. Bij vestiging van horeca dient rekening te worden gehouden met de voorschriften van het Activiteitenbesluit.

5.4 Bodem en grondwater

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. In 2005 is de gemeente Woerden eigenaar geworden van het Defensie-eiland. Doel van de overname is de herontwikkeling van het eiland tot een hoogwaardig deel van de binnenstad met het hoofdaccent op wonen. Bij de overname was bekend dat de bodem

verontreinigd was door activiteiten uit het verleden. Dit is reden geweest voor de gemeente Woerden om plannen te ontwikkelen om de locatie gelijktijdig te laten ontwikkelen en saneren. Vele onderzoeken zijn op de locatie verricht, waarbij ten behoeve van de plannen voor sanering met name onderstaande bodemonderzoeksrapporten zijn gebruikt:

1. Woerden, Defensie-eiland, Actualisatie-onderzoek en aanvullend onderzoek brongebieden, Tauw, projectnummer 4492634, 8 februari 2007;
2. Actualisatie saneringsonderzoek Defensie-eiland Woerden, Grontmij, projectnummer 210859, 9 augustus 2007.

Deze twee rapporten dienen als uitgangspunt voor de beschrijving van de verontreinigingssituatie en de aanpak van de bodemsanering. De volgende fasering in de sanering is gemaakt:

- Fase 1: Bovengrond (immobiele verontreinigingen en oliespots);
- Fase 2: Mobiele brongebieden (VOCL) tot een diepte van maximaal 20 m-mv;
- Fase 3: Sanering diepere grondwater, pluim met VOCL en benzeen op en ten (noord)westen van het Defensie-eiland in het eerste watervoerende pakket;
- Fase 4: Sanering diepere grondwater, oostelijke pluim met VOCL in het eerste watervoerend pakket ter hoogte van NS-station Woerden.

Op 4 juni 2008 is door de provincie Utrecht de beschikking ernst en spoedeisendheid Defensie-eiland te Woerden aan de gemeente Woerden afgegeven. In de beschikking stellen de Gedeputeerde Staten het volgende vast:

- er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging;
- dat spoedige sanering van de bodem noodzakelijk is;
- dat binnen 4 jaar (uiterlijk 4 juni 2012), na afgifte van de beschikking, met de sanering moet zijn begonnen;
- voorafgaand aan de sanering dient een tijdelijke beveiligingsmaatregel te worden getroffen.

Om invulling te kunnen geven aan de tijdelijke beveiligingsmaatregel is op 12 januari 2009 het 'Monitoringsplan Defensie-eiland Woerden (bron 15)' opgesteld. De tijdelijke beveiligingsmaatregel bestaat uit het periodiek monitoren van de grondwaterverontreiniging.

Op 9 januari 2012 is door de provincie Utrecht (bevoegd gezag Wet bodembescherming) de beschikking over het deelsaneringsplan fase 2 afgegeven. Op het zuidelijke deel betreft dit met name twee mobiele brongebieden. Door middel van ontgraving en in situ chemische oxidatie (ISCO) is de sanering op het zuidelijke deel ter hand genomen. Eind 2015 is van de ISCO techniek overgeschakeld op het stimuleren van biologische afbraak omdat ISCO te weinig rendement meer opleverde. Gaandeweg het saneringsproces is gebleken dat de boogde saneringsdoelstelling niet haalbaar is. In 2016 is daarom voor fase 2 een "wijziging saneringsplan" opgesteld (HMVT kenmerk 11001-rap-99 SP DEW.docm, 10 oktober 2016) waarin een aangepaste saneringsdoelstelling is vastgelegd. In het gewijzigde saneringsplan wordt ingegaan op vervolgmaatregelen van de sanering zoals monitoring en terugvalscenario's. Ook wordt aangegeven welk eindresultaat kan worden verwacht en hoe dit wordt gecontroleerd. Op het gewijzigde saneringsplan wordt in 2017 door het bevoegd gezag een beschikking afgegeven.

In het gewijzigde saneringsplan is vastgelegd dat de sanering doorloopt tot in elk geval 2021. Op dat moment zijn de woningen op het zuidelijke deel opgeleverd. Inzet is dat alle benodigde saneringsvoorzieningen, bestaande uit peilbuizen en filters voor injectie van voedingsstoffen voor het stimuleren van biologische afbraak, bereikbaar zijn vanuit het openbaar gebied. Inrichting en realisatie van het stedenbouwkundig plan wordt dan ook afgestemd met de saneringswerkzaamheden. Na sanering blijven gebruiksbeperkingen van toepassing waar bij normaal gebruik geen hinder van wordt ondervonden. Zo lang sprake is van verspreidingsrisico's moeten de saneringsvoorzieningen in stand worden gehouden. Deze periode kan voortduren tot na 2025.

De sanering is met name gericht op het voorkomen van verspreiding van de verontreiniging. Tijdens de sanering toont de saneerder aan bij het bevoegd gezag dat bij afgifte van de omgevingsvergunning voor het bouwen de aanwezige verontreiniging geen risico's voor de volksgezondheid vormt. Dat na sanering geen verspreidingsrisico's meer aanwezig zijn betekent in dit geval dat bij een diepte vanaf ongeveer 3 meter lokaal sprake kan zijn van een restverontreiniging met hoge concentraties. De grondwaterspiegel bevindt zich op ongeveer 2 meter diepte. Om verspreiding van de restverontreiniging te voorkomen is het daarom zonder toestemming van het bevoegd gezag niet toegestaan dieper te graven dan 2 meter beneden maaiveld of grondwater te onttrekken.

Voordat het gewijzigde saneringsplan fase 2 is afgerond wordt een start gemaakt met het plan voor de beheersing van de pluim. Dit kan met gebiedsgericht grondwater beheer (GGB) of met een apart saneringsplan. Ook dit betekent de instandhouding van peilbuizen en eventueel onttrekkingsbronnen en leidingwerk voor afvoer van verontreinigd grondwater.”

Conclusie

Met de in gang gezette sanering is het plangebied geschikt voor de herontwikkeling naar woongebied. Om verspreiding van de restverontreiniging te voorkomen is het zonder toestemming van het bevoegd gezag niet toegestaan om ter plaatse van de werkgebieden dieper te graven dan 2 meter beneden maaiveld of grondwater te onttrekken. Dit is vastgelegd op de verbeelding en in de regels door middel van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - aandachtsgebied bodem'.

5.5 Externe veiligheid

Er zijn uiteenlopende risico's waaraan men in de dagelijkse leefomgeving bloot kan staan. Het betreft hierbij onder meer risico's van gevaarlijke stoffen in bedrijven en bij transport van deze stoffen. Deze risico's zijn verbonden aan een bepaalde plaats. Voor het transport zijn dat de wegen, het spoor, de waterwegen en de buisleidingen. Vooral bij nieuwe woningbouwontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich één relevante risicobron: de spoorlijn Gouda – Harmelen. Onderzocht is wat de gevolgen van deze risicobron zijn voor voorliggend bestemmingsplan, dat een herziening vormt van het geldende bestemmingsplan⁵. De rapportage is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Plaatsgebonden risico

De 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour van de spoorlijn Gouda – Harmelen bedraagt ter hoogte van het plangebied 7 meter en reikt daarmee niet tot het plangebied. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering.

Groepsrisico

Het groepsrisico van de spoorlijn bevindt zich zowel in de huidige als de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde. De hoogte van het groepsrisico neemt in de toekomstige situatie niet toe ten opzichte van de huidige situatie.

Verantwoording groepsrisico

Doordat het groepsrisico niet toeneemt en zich tevens onder de oriëntatiewaarde bevindt, geldt er een beperkte verantwoordingsplicht vanuit het Besluit externe veiligheid transportroutes (waarbij de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd dienen te worden).

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Het gewenste handelingsperspectief in geval van een calamiteit (schuilen en/of vluchten) is afhankelijk van het scenario.

Gerichte risicocommunicatie met bewoners en andere aanwezigen (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering van het gebied sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten) en op welke manier hier invulling aan dient te worden gegeven.

De geprojecteerde ontwikkelingen (woningbouw) voorzien niet in het langdurig verblijven van groepen beperkt zelfredzame personen. De aanwezigheid van groepen beperkt zelfredzame personen kan incidenteel voorkomen, maar dit is niet betrokken bij de beschouwing van het aspect zelfredzaamheid in deze paragraaf.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een BLEVE

In het geval van een 'koude' BLEVE is er geen tijd om te vluchten en zullen alle personen in het plangebied binnen de 150 meter slachtoffer worden. Buiten de 150 meter is schuilen in een gebouw of woning in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. Echter, een koude BLEVE kan plaatsvinden zonder enige aankondiging vooraf. De omgeving zal dus verrast worden door het incident en zelfredzaamheid is niet aan de orde.

⁵ Externe veiligheid herziening bestemmingsplan Defensie-eiland Woerden, Antea Group, 19 oktober 2016

Voor een 'warme' BLEVE is reeds in het kader van het vastgestelde bestemmingsplan 'Defensie-eiland' uitgevoerde onderzoek⁶ aangetoond dat een 'warme' BLEVE maar zeer beperkt kan optreden. Ook het vastgestelde Basisnet wijst dit uit: de zogenaamde 'warme/koude BLEVE-verhouding' be- draagt voor brandbare gassen op het tracé door Woerden 0, wat inhoudt dat een warme BLEVE (re- kentechisch) niet voor kan komen.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een toxisch scenario

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen, is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het gewenste handelingsperspectief. Mensen op grotere afstand van de risicobron kunnen bij een tijdige waarschuwing het gebied op tijd ontvluchten. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang.

In geval van een calamiteit met toxische stoffen bij de spoorlijn is het van belang dat (verschillende ruimtes in) de bebouwing bescherming biedt. Het is daarbij van belang dat de (eventueel aanwezige) mechanische ventilatie centraal afgesloten kan worden (via een noodschakelaar). Dit voorkomt dat bij het optreden van een incident de ramen en deuren gesloten zijn, maar toch toxische stoffen via de ventilatie (versneld) tot het gebouw toetreden. Het is een goedkope maatregel die bij een calamiteit met giftige stoffen zeer effectief kan zijn.

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. De verschil- lende scenario's vragen allen een ander aanvalsplan. De mate waarin uitvoering aan deze aanvals- strategieën kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en be- schikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het plangebied (opstelplaatsen).

BLEVE-scenario

De directe effecten van een koude BLEVE zijn niet te bestrijden, omdat de tank meteen explo- deert. De branden die door de explosie ontstaan, kunnen wel bestreden worden.

Toxisch scenario

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensi- teit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.

Risicocommunicatie

Risicocommunicatie is van belang bij het optreden van incidenten. Het doel van risicocommunicatie is burgers voorafgaand aan een incident te informeren zodat ze tijdens een crisis reeds op de hoogte zijn van het gewenste handelingsperspectief. Bewoners (en gebruikers) van het plangebied zullen middels risicocommunicatie op de hoogte worden gesteld van de aanwezige risico's en een adequaat

⁶ Onderzoek externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen bestemmingsplan Defensie-eiland te Woerden, AGEL Adviseurs, 5 oktober 2012

handelingsperspectief. Hierbij wordt in ieder geval ingegaan op het handmatig sluiten van de ventilatie indien ramen en deuren gesloten moeten worden.

Door het informeren middels risicocommunicatie, zal de reactie bij een alarmering (door bijv. NL-Alert) effectiever zijn en kunnen slachtoffers worden voorkomen.

Conclusie

Er bestaan ten aanzien van externe veiligheid geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan. In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg is het bestemmingsplan ter beoordeling voorgelegd aan de Veiligheidsregio Utrecht.

5.6 Waterparagraaf

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik (waterberging). Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding (vervuiling van het oppervlaktewater).

Het plangebied maakt in waterstaatkundig opzicht deel uit van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, die als waterkwantiteitsbeheerder voor de polderwateren optreedt. Het Hoogheemraadschap beheert ook de waterkwaliteit van boezem- en polderwater. Bij veranderingen in de inrichting dan wel het beheer van het water binnen het plangebied dient in een vroegtijdig stadium het overleg gezocht te worden tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

5.6.1 Beleidskader

Waterkoers 2016-2021

Het Algemeen Bestuur van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft het nieuwe waterbeheerplan getiteld "Waterkoers 2016 – 2021" vastgesteld op 16 maart 2016. Hierin legt het waterschap zijn koers voor de komende zes jaar op hoofdlijnen vast. De Waterkoers 2016 - 2021 is een omslag in denken. Het is niet meer vanzelfsprekend dat het waterschap alles wat met water te maken heeft, zelf oppakt, bepaalt of betaalt. Het motto is van 'zorgen voor' naar 'samen doen'.

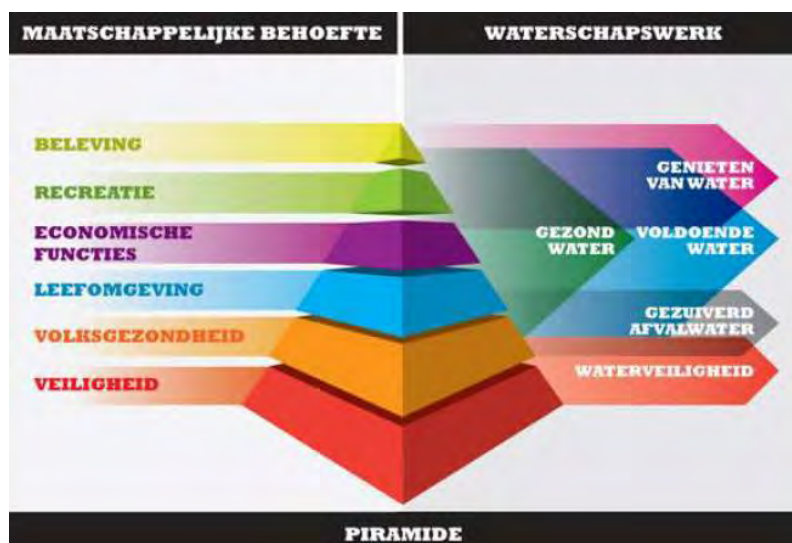
De Waterkoers is bewust op een hoger (strategisch) abstractieniveau dan eerdere waterbeheerplannen opgesteld om meer flexibiliteit voor de planuitwerking en uitvoering te hebben en in te kunnen spelen op ontwikkelingen en initiatieven vanuit de samenleving. Het waterschap stuurt op hoofdlijnen, organiseert de processen en denkt niet meteen in oplossingen, maar juist in kansen.

Water kent veel gebruiksvormen en dient veel verschillende maatschappelijke behoeften. Om alle behoeften te kunnen bedienen, onderscheidt het waterschap de volgende thema's:

- waterveiligheid;
- gezuiverd afvalwater;

- voldoende water;
- gezond water;
- genieten van water.

Elk thema heeft te maken met een of meerdere maatschappelijke behoeften. Met zijn Piramide (zie onderstaande figuur) zet De Stichtse Rijnlanden het waterschapswerk in een maatschappelijk perspectief. De Piramide geeft symbolisch de prioriteiten in het waterschapswerk weer: van overleven naar genieten.



Piramide Stichtse Rijnlanden

Waterplan Woerden 2006 -2009

De gemeente Woerden heeft samen met onder anderen het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden een Waterplan opgesteld. Het Waterplan Woerden moet leiden tot een kwaliteitsimpuls aan de beleving en het beheer van het water in de gemeente Woerden.

In dit Waterplan wordt beschreven hoe de gemeente, al dan niet samen met andere overheden, de problemen op het gebied van water wil aanpakken. Het plan geeft ook aan hoe met water de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van stad en platteland kan worden vergroot. Het Waterplan geeft een visie op water en stelt maatregelen voor.

De gemeente, het waterschap en de waterleidingbedrijven willen het zicht op water vergroten. Daarom is in het waterplan een integrale benadering neergelegd. Het hele systeem van grond- en oppervlakte water staat centraal. Ook de keten van drinkwater, riolering en afvalwaterzuivering is in die visie opgenomen. Het watersysteem in Woerden moet de komende klimaatveranderingen het hoofd kunnen bieden. Daarbij wordt gekeken tot het jaar 2015. Duurzaam, veilig en schoon zijn kernwoorden. In Woerden moet hoog water en sterke regenval maar ook lange periodes van droogte worden opgevangen. Daarnaast is oppervlaktewater van een goede kwaliteit van groot belang evenals het beper-

ken van de bodemdaling. In de visie is ook plaats voor de ruimtelijke kwaliteit van water. Cultuurhistorisch gezien hoort water bij Woerden.

De kernpunten van het waterplan zijn:

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

5.6.2 Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

In het kader van het geldende bestemmingsplan is het watersysteem voor het gehele Defensie-eiland in beeld gebracht en zijn de gevolgen van de herontwikkeling beschouwd. Omdat de ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt slechts op enkele punten (beperkt) afwijkt van het geldende bestemmingsplan, is de eerder opgestelde waterparagraaf ook voor voorliggend bestemmingsplan toereikend. Deze paragraaf is daarom hierna integraal overgenomen.

Bodem en grondwater

Het maaiveld in het plangebied bevindt zich op circa 0,5 tot 0,9 meter + NAP. De bodem ter plaatse bestaat uit klei en lokaal ook veen, met lokaal een topzandlaag tot circa (deze toplaag is niet overal in het plangebied aanwezig). Op basis van de door de opdrachtgever verstrekte informatie wordt aangenomen dat de grondwaterstand/ stijghoogte in het plangebied zich bevindt op een diepte van gemiddeld circa NAP -1,0 à -1,6 meter (in de periode november 1997 t/m januari 2002).



Waterkeringen, inclusief beschermingszones

Oppervlaktewater

Het Defensie-eiland is aan alle zijden omgeven door oppervlaktewater. In dit geval de singelgrachten van Woerden. Enige meters ten noordoosten van het Defensie-eiland gaat de Oude Rijn over in de stadgrachten. Via de stadgrachten stroomt deze rivier rond de binnenstad, waarna ze in westelijke richting verder stroomt. De Oude Rijn, ten noorden van het Defensie-eiland, is een regionale rivier in de provincies Utrecht en Zuid-Holland. De rivier is een overblijfsel van de loop van de vroegere Rijn en afgedamd. Deze loop begint bij Wijk bij Duurstede als Kromme Rijn (zijtak van de Nederrijn), wordt na Utrecht vervolgd als de Leidse Rijn en loopt vanaf Harmelen als de Oude Rijn naar zee.

Het water rondom het Defensie-eiland is boezemwater. Het waterbeheer van dit oppervlaktewater is in handen van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Op de wateren is de Keur van het Hoogheemraadschap van toepassing. De keur is van toepassing op tal van handelingen in het oppervlaktewater zelf en de daarbij behorende beschermingszone. In dit geval geldt een beschermingszone van 5 meter vanaf de insteek van het oppervlaktewater.

Waterkeringen

Binnen het Defensie-eiland zijn geen waterkeringen gelegen. De Singel is grotendeels omgeven door boezemkaden, maar de oevers rondom de binnenstad van Woerden hebben niet de status van waterkering. Buiten het plangebied liggen wel enkele waterkeringen.

Waterkeringen ten opzichte van het Defensie-eiland

De oever aan de overzijde van de stadgracht is een waterkering. Voor deze waterkering is in tegenstelling tot de andere waterkeringen in het gebied, geen beschermingszone aangegeven (groen).

Riolering

In de huidige situatie is het Defensie-eiland voorzien van riolering, zowel het vuilwater als het hemelwater worden afgevoerd via de gemengde riolering. In de huidige situatie stroomt tevens een deel van het hemelwater af naar het oppervlaktewater.

5.6.3 Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingen

Compensatieplicht hemelwaterbehandeling

Door toevoeging van verhard oppervlak mag de afvoer niet toenemen. Als vuistregel geldt dat 15% van de extra verharding terug moet komen als open water. Bij onderhavig initiatief is sprake van stedelijke herontwikkeling zonder toename van verharde oppervlakken. Het is zeer waarschijnlijk dat het plan een lichte afname van verharde oppervlakken zal betekenen. Op basis van de beleidsuitgangspunten van de waterbeheerder is geen compensatieplicht aan de orde.

In de beoogde situatie zal het gebied worden heringericht. Per saldo zal hierbij het verharde oppervlak niet toenemen of wellicht enigszins afnemen. Compensatieplicht voor nieuwe verhardingen is niet aan de orde. Een lichte afname van de verharde oppervlakken is licht positief voor de plaatselijke waterhuishouding, aangezien er (in theorie) iets meer mogelijkheden voor hemelwater om in de ondergrond weg te zakken. Bovendien wordt de bebouwing per saldo op grotere afstand van het oppervlaktewater

gerealiseerd. Dit is ook positief voor met name de mogelijkheden voor een goed beheer en onderhoud van de waterkanten/ oevers.

In de beoogde situatie zal hemelwater worden afgevoerd via een gescheiden stelsel. Dit wil zeggen dat de vuilwaterstroom en de hemelwaterstroom apart van elkaar worden afgevoerd. Hierbij geldt een verbod op uitloogbare materialen voor de oppervlakten die (direct) afwateren op het oppervlaktewater.

Plan in relatie tot oppervlaktewater

Het water is een belangrijk element in het gebied. Het Defensie-eiland wordt immers aan alle zijden omgeven door oppervlaktewater (boezemwater). In de huidige situatie bevinden zich verschillende werken en/ of verhardingen op of nabij de oevers van het aangrenzende oppervlaktewater. De beschermingszone van het oppervlaktewater zijn deels bebouwd en deels verhard. Ook zijn er bomen in de beschermingszone aanwezig. Ten behoeve van de ontwikkeling zal een deel hiervan worden verwijderd. Ook in de nieuwe situatie zullen werken worden verricht in de beschermingszone van het oppervlaktewater:

- slopen van bebouwing;
- realiseren van bebouwing;
- wegnemen van verhardingen;
- toevoegen nieuwe verhardingen;
- wegnemen van beplanting/ bomen;
- toevoegen van nieuwe beplanting/ bomen;
- realiseren van aanlegsteigers;
- Realisatie van bruggen;
- Aanleggen van kabels en leidingen;
- Vervanging alle kades.

Alle kades worden vervangen. De eisen waaraan de kades moeten voldoen staan in een technisch programma van eisen dat voor dit plan is opgesteld. Voor al deze ontwikkelingen is een watervergunning op basis van de Keur van het waterschap noodzakelijk. De vervanging en versterking zullen plaatsvinden binnen een zone van 0,5 meter buiten de bestaande constructie.

In de toekomstige situatie zal de nieuwe bebouwing en verhardingen over het algemeen verder van de oevers zijn verwijderd. De oevers zullen derhalve een groenere uitstraling krijgen. Dit is positief voor de plaatselijke waterhuishouding.

Uitzondering vormen de geplande 'boothuizen' op de zuidelijke kop van het eiland. Voor overhangende bouwwerken boven het water gelden beleidsregels uit de Keur van het waterschap. Bij de nadere uitwerking van de boothuizen moet rekening worden gehouden met deze regels.

Plan in relatie tot waterkeringsaspecten

In de beoogde situatie zullen enkele bruggen worden gerealiseerd. Hierbij worden werkzaamheden verricht aan de oever / in het talud van de oever van het oppervlaktewater, waardoor een watervergunning noodzakelijk is. Ten aanzien van de brug aan de westzijde is ook het waterkeringsaspect

relevant. Aan de overzijde van de stadsgracht is een waterkering gelegen. De technische uitwerking van de brug dient derhalve te worden beoordeeld in het kader van het waterkerend vermogen van deze waterkering. Ook hiervoor geldt een watervergunningsplicht.

Plan in relatie tot rioleringsaspecten

In de beoogde situatie zullen hemelwaterstromen en vuilwaterstromen apart van elkaar worden afgevoerd. Verharde oppervlakken waar vanaf hemelwater direct kan afstromen naar oppervlaktewater mogen niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen.

In samenwerking met het Hoogheemraadschap zullen de technische uitwerking van het bestemmingsplan en de te nemen maatregelen worden vastgelegd in een waterhuishoudingsplan en een rioleringsplan.

Plan in relatie tot de waterkwaliteit

Gezien de ligging van het plangebied naast oppervlaktewater is het voorstelbaar dat enige verontreinigingen afstromen naar het oppervlaktewater. Binnen het Defensie-eiland worden onder andere rijwegen en parkeervoorzieningen gerealiseerd. Er dient voorkomen te worden dat potentieel vervuild hemelwater vrij afstroomt naar het oppervlaktewater. Voor oppervlakken waarvan hemelwater direct kan afstromen naar oppervlaktewateren mogen geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt.

Plan in relatie tot grondwateraspecten

Het plan voorziet in de realisatie van een ondergrondse parkeergarage. Ten behoeve van de aanleg hiervan zal de bouwput moeten worden voorzien van bemaling. In de rapportage 'Oriënterend bouwputadvies betreffende Defensie – Eiland te Woerden (Fugro, 1 december 2009)', zijn de mogelijkheden hiervoor beoordeeld en vervolgstappen geformuleerd voor de (civieltechnische) realisatie van parkeerkelders.

In verband met de aanwezige bodemverontreiniging moet bij de graafwerkzaamheden voor de parkeergarage onttrokken grondwater voor lozing worden gezuiverd.

5.6.4 Water in relatie tot de verbeelding

Op de verbeelding komen een aantal wateraspecten direct terug. De aan te leggen bruggen en aanlegsteigers zijn bestemd als 'Water', met een aanduiding 'brug' of 'aanlegsteiger'. Hiermee wordt geïndiceerd dat water de primaire bestemming is en dat daarbinnen en brug (verkeersfunctie) mogelijk wordt gemaakt. Dit geldt eveneens voor de aanlegsteigers.

Binnen de overige hoofdbestemmingen zijn onder andere water en waterhuishoudkundige voorzieningen integraal mogelijk gemaakt. Dit om de noodzakelijk taluds voor de wateren rondom mogelijk te maken. De beschermingszones van de primaire wateren rondom het Defensie-eiland zijn reeds beschermd via de Keur van het hoogheemraadschap. Hiermee is de functionaliteit van de oevers/ kaden reeds afdoende beschermd.

5.7 Natuurwaarden

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

5.7.1 Flora- en faunawet

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. In het kader van bestemmingsplan 'Defensie-eiland Woerden' zijn hiervoor al diverse onderzoeken verricht, die uiteindelijk hebben aangetoond dat er vanuit de Flora- en faunawet geen belemmeringen voor de herontwikkeling aanwezig zijn. Omdat de uitgevoerde onderzoeken enigszins gedateerd zijn, is een nieuw verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd, toegespitst op het plangebied van voorliggend bestemmingsplan⁷. De rapportage is als bijlage opgenomen.

In het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Het plangebied vormt mogelijk geschikt leefgebied voor een enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdiersoort zoals konijn en veldmuis (tabel 1). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt hiervoor de algemene zorgplicht.
- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande begroeiing. Tijdens het veldbezoek zijn er echter geen nesten aangetroffen. Tijdens de werkzaamheden kan er verstoring van broedvogels plaatsvinden. Door werkzaamheden in de directe omgeving van de opgaande begroeiing kan wel verstoring van broedende vogels plaatsvinden. Door werkzaamheden buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Het is dan wel vereist dat voor aanvang van werkzaamheden het opgaande groen geïnspecteerd wordt op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen.
- Mogelijk zijn zwervende exemplaren van een algemene amfibieënsoort te verwachten, zoals bruine kikker of gewone pad (tabel 1 soorten). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt hiervoor de algemene zorgplicht.
- Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vissen, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om

⁷ Quickscan Flora en Fauna Defensie-eiland te Woerden, BRO, 24 oktober 2016

het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in dit geval hiervoor echter geen specifieke maatregelen nodig.

Kortom, de Flora- en faunawet levert geen belemmeringen op voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

5.7.2 Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) voorziet, met het oog op het behoud van de biodiversiteit, in regels ter bescherming van waardevolle natuurgebieden. De Natuurbeschermingswet 1998 implementeert onder andere de gebiedsbescherming van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden maken deel uit van het Natura 2000-netwerk. In deze wet is tevens de bescherming van de beschermde (staats)natuurmonumenten vastgelegd.

Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Op 1 juli 2015 is het programma aanpak stikstof voor het tijdvak 2015-2021 in werking getreden. Het programma is vastgesteld voor een duur van zes jaar (artikel 19kg, vijfde lid, van de Nbw). In het programma zijn maatregelen opgenomen die enerzijds zorgen voor een daling van de stikstofdepositie (brongerichte maatregelen) en anderzijds bijdragen aan het herstel van de natuurkwaliteit in Natura 2000-gebieden (gebiedsgerichte maatregelen). Hierdoor ontstaat ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen. Deze ruimte wordt 'depositieruimte' genoemd. Een deel van de 'depositieruimte' wordt ter beschikking gesteld voor nieuwe ontwikkelingen. Deze ruimte is de 'ontwikkelingsruimte'. De PAS (uitgeven van ontwikkelingsruimte) is niet van toepassing op ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen. In formele zin is de PAS dan ook niet relevant voor de toets van voorliggend bestemmingsplan.

De dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden betreffen 'Broekvelden, Vettenbroek & Polder Stein' en de 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck', respectievelijk ten westen en ten noordwesten van Woerden. Beide gebieden liggen op meer dan 6 kilometer afstand van het plangebied. Bovendien maakt voorliggend bestemmingsplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan slechts beperkte wijzigingen mogelijk.

Er kan daarom geconcludeerd worden dat de vaststelling van het bestemmingsplan geen nadelige effecten heeft op omliggende Natura2000-gebieden.

5.7.3 Conclusie

De vaststelling van het bestemmingsplan heeft geen negatieve effecten op natuurwaarden.

5.8 Archeologische waarden

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) op 1 september 2007 is de verantwoordelijkheid ten aanzien van het bodemarchief gedecentraliseerd naar de gemeente. De provincie Utrecht blijft hierbij bestemmingsplannen (en afwijkingen hiervan) toetsen op archeologie en cultuurhistorie, maar gaat er daarbij wel vanuit dat de gemeente zijn eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren.

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het Defensie-eiland is archeologisch onderzoek uitgevoerd^{8,9}, dat is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Het benodigde uit te voeren vervolgonderzoek was nog niet volledig afgerond ten tijde van de vaststelling van het geldende bestemmingsplan, zodat in het bestemmingsplan voor het gehele Defensie-eiland een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is opgenomen. Hieraan is in de regels een verplichting gekoppeld vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een onderzoek uit te voeren.

Archeologische opgraving en proefsleuvenonderzoek

Inmiddels is op het Defensie-eiland tussen 20 en 28 augustus 2012 een archeologische opgraving en proefsleuvenonderzoek uitgevoerd¹⁰. De rapportage is als bijlage opgenomen, hierna is een samenvatting opgenomen en zijn de conclusies vermeld.

Op basis van het archeologisch vooronderzoek blijkt dat aan de zuidkant van het Defensie-eiland resten verwacht worden van de Romeinse rijksgrens (limes) en archeologische resten die samenhangen met de vestingwerken. Tijdens het booronderzoek (Hoven 2012) zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van de Romeinse limesweg. Tijdens het eerste proefsleuvenonderzoek zijn resten aangetroffen en mogelijk de 16de-eeuwse gracht van de ravelijn voor het kasteel (Van der Mark 2008). In het vervolgonderzoek, het proefsleuvenonderzoek dat is uitgevoerd in 2012, zijn geen resten aangetroffen van het retranchement (wal en gracht). Enkel moderne beschoeiingen uit de 20ste eeuw zijn aangetroffen. Op basis van dit onderzoek wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Met het onderzoek is aangetoond dat er ter plaatse van het plangebied geen archeologische waarden aanwezig zijn. Er bestaan daarom geen belemmeringen voor de herontwikkeling. De gemeente Woerden onderschrijft de conclusies van het uitgevoerde onderzoek en heeft het onderzoek vastgesteld.

Mochten er tijdens graafwerkzaamheden desondanks archeologische vondsten worden aangetroffen, dienen deze conform het bepaalde in de Erfgoedwet (artikelen 5.10 en 5.11) gemeld te worden bij de bevoegde overheid (gemeente Woerden).

⁸ Inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen Defensie-eiland Woerden, SOB Research, januari 2007

⁹ Programma van Eisen proefsleuvenonderzoek, ARC, 18 november 2011

¹⁰ Woerden, Defensie-eiland Archeologische Opgraving en Proefsleuvenonderzoek, De Steekproef, januari 2014

5.9 Cultuurhistorische waarden

Het Defensie-eiland staat in de top 20 van belangrijkste industriële monumenten in de provincie Utrecht. Delen van het eiland zijn aangeduid als rijksmonument en gemeentelijk monument en worden gezien als cultuurhistorisch waardevol. In deze paragraaf worden de waardevolle elementen op het eiland kort beschreven. Daarnaast is aangegeven op welke wijze de waarden in het plangebied beschermd worden.

Bouwhistorische verkenning en waardebeoordeling Defensie-eiland¹¹

In 2001 is vóór de planontwikkeling allereerst een bouwhistorische verkenning en waardebeoordeling van het Defensie-eiland uitgevoerd. Uit de verkenning blijkt onder andere dat het eiland sterk stedenbouwkundig en ruimtelijk geïsoleerd is gelegen.

Dit wordt daarnaast verder aangezet door de ontoegankelijkheid van het eiland. Aanbevelingen zijn om op het niveau van de individuele architectuur rekening te houden met bezonning en uitzicht enerzijds ten opzichte van de binnenstad en anderzijds aan de zuidzijde de industrie- en kantorenwijk. Daarnaast wordt vergroting van het oppervlak van het eiland niet gewenst geacht. Daarnaast gaat de voorkeur uit, indien oeververbindingen noodzakelijk zijn, deze vorm te geven middels een brug. Meer dammen zetten het eilandkarakter verder onder druk. Tot slot wordt de aanbeveling aangedragen om de oude waterrij en schoorsteen als inspirerend middelpunt en aanknopingspunt voor verdere bebouwing te behouden. Mogelijk in gezelschap van een segment van gebouw Q of R.

De bouwhistorische verkenning en waardebeoordeling heeft als leidraad gediend bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan. De waterrij en de schoorsteen blijven behouden, evenals de gebouwen B en C.

Rijksmonument

De Singel en de vestingwerken van Woerden (stadskern) zijn aangeduid als rijksmonument (monumentnummer 039310). Het gaat hierbij om de contour/vorm van het eiland en de Singel. De voorgenomen herontwikkeling zal deze vorm van het eiland en de Singel geheel intact laten. In verband met de status 'rijksmonument' heeft reeds in het kader van het geldende bestemmingsplan overleg plaatsgevonden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

Rijksmonumenten worden sinds 1 juli 2016 beschermd via de Erfgoedwet (waarin de Monumentenwet 1988 is opgegaan). Om dublures met de wetgeving te voorkomen zijn er voor het rijksmonument geen beschermende regelingen opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

¹¹ Bouwhistorische verkenning en waardebeoordeling Defensie-eiland Woerden, bouwhistoricus Leo van der Meule, d.d. april – juni 2001

Gemeentelijke monumenten

In het plangebied aan de Wilhelminaweg 46 is de Wasserij gelegen. De militaire werkplaats is in 2006 aangewezen als gemeentelijk monument. De Wasserij is het oudste pand op het Defensie-eiland (gebouwd in het jaar 1916). Als monument is aangewezen het gebouw (de was-, spoel- en sorteerinrichting uit 1916) met de bijbehorende schoorsteen uit 1947. De wasserij is ontworpen door de majoor-ingenieur der genie Van Wely. Bij het gebouw is in het jaar 1914 een schoorsteen gebouwd ter vervanging van de oudere schoorsteen. Deze is ruim 27 meter hoog en aan de bovenkant afgedekt met een gietijzeren kop. Samen met de wasserij vormt de schoorsteen een fraai geheel dat het karakter van de vroegere activiteiten duidelijk markeert en mede bepalend is voor het silhouet van de stad Woerden.



Oorspronkelijke bebouwing Defensie-eiland, met letteraanduiding

De wasserij en de naastgelegen oude schoorsteen (gebouw I) blijven gehandhaafd. Voornemens zijn er om in de bestaande bebouwing van de wasserij een horecagelegenheid op te richten. Aan de achterzijde van de wasserij komt een terras, nabij de schoorsteen. Bij de renovatie blijft de historische waarde van het gebouw en de schoorsteen gehandhaafd, waarbij de schoorsteen weer een functie kan krijgen ten behoeve van rookafvoer van de horecagelegenheid.

Gemeentelijke monumenten worden beschermd door de Erfgoedverordening van de gemeente Woerden. Op de verbeelding zijn de wasserij en de schoorsteen bestemd als gemengde doeleinden om de culturele voorziening mogelijk te maken. Daarnaast is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding monument' (sba – mon) opgenomen. In de regels van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de

Erfgoedverordening. Hiermee wordt bescherming van de cultuurhistorische waarde geboden voor de wasserij en de schoorsteen.

Overige monumenten en karakteristieke panden

Gebouwen B en C worden gezien als cultuurhistorisch waardevolle elementen. De gebouwen hebben echter geen officiële monumentenstatus. In beide gebouwen wordt de mogelijkheid geboden om woningen te realiseren binnen de bestaande bebouwingscontouren. Om de karakteristieke panden van sloop te beschermen is op de verbeelding de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen. In de regels is aan deze aanduiding een sloopverbod gekoppeld.

Binnen het Defensie-eiland bevinden zich daarnaast een tweetal herdenkingsmonumenten en enkele herinneringstekens (gedenktkens). De monumenten en tekens hebben geen officiële status. De herdenkingsmonumenten en herinneringstekens zullen zoveel als mogelijk behouden blijven. De voorkeur gaat hierbij naar behoud binnen de plangebiedgrenzen en/of directe omgeving. Eén van de gedenktkens krijgt een plekje op de noordelijke groene kop van het eiland.

5.10 Verkeer en parkeren

De realisatie van woningen en overige functies binnen het Defensie-eiland heeft verkeersbewegingen tot gevolg. Als onderdeel van het geldende bestemmingsplan zijn de effecten onderzocht die de herontwikkeling heeft op het geheel van verkeersbewegingen en parkeerdruk in het plangebied en omgeving. Omdat voorliggend bestemmingsplan (beperkte) afwijkingen betreft van het geldende bestemmingsplan, wordt alleen ingegaan op de gevolgen van deze afwijkingen, waarbij de situatie van het gehele Defensie-eiland wordt beschouwd.

Verkeersgeneratie

In het geldende bestemmingsplan is de verkeersgeneratie berekend voor het totale te realiseren programma aan woningen en voorzieningen. Hierbij is uitgegaan van een aantal van 243 woningen. Inmiddels zijn de plannen voor het eiland verder uitgewerkt en leidt dit tot een totaal aantal van 201 woningen, verdeeld over plandeel noord, midden en zuid. De uiteindelijke verkeersgeneratie als gevolg van de herontwikkeling van het Defensie-eiland is dus aanmerkelijk kleiner dan eerder is berekend.

Ontsluiting

Het Defensie-eiland wordt via de bestaande ontsluiting nabij het kasteel, op de kruising tussen de Prins Hendrikkade en Wilhelminaweg, ontsloten voor het gemotoriseerd verkeer. Voor het langzaam verkeer is het eiland bereikbaar via vier routes: de Nelson Mandelabrug, de entreebrug bij de Wilhelminaweg, de calamiteitenbrug aan de zuidzijde en het voetgangersbruggetje bij de noordelijke punt van het eiland.

Verkeersafwikkeling

In het geldende bestemmingsplan is berekend dat de te verwachten verkeersgeneratie als gevolg van de herontwikkeling van het Defensie-eiland niet tot problemen leidt voor de verkeersafwikkeling. De wachttijden voor het verkeer zijn alleszins acceptabel. Tijdens de ochtendspits ontstaat voor het verkeer vanaf het Defensie-eiland een gemiddelde wachttijd van minder dan 15 sec. Dit wordt geclassificeerd als 'bijna geen wachttijd'. Tijdens de avondspits ontstaat voor het verkeer op de Prins Hendrik-kade (linksafslaand richting Defensie-eiland) eveneens een gemiddelde wachttijd van minder dan 15 sec. Voor de overige richtingen zijn geen wachttijden te verwachten.

Aangezien de verkeersgeneratie kleiner blijkt te zijn dan eerder berekend, blijft bovenstaande conclusie gehandhaafd.

Parkeren

De realisatie van woningen en de horecagelegenheid in de Wasserij genereert een behoefte aan parkeerplaatsen. Een van de uitgangspunten die de gemeente hierin hanteert is dat een nieuw bouwinitiatief dient te voorzien in de benodigde parkeercapaciteit op eigen terrein. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling hieraan getoetst wordt. Voor de toetsing van de herontwikkeling van het Defensie-eiland wordt aangesloten bij de parkeerkerncijfers van CROW¹², deze zijn opgenomen in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

Als onderdeel van het stedenbouwkundig plan voor het gehele Defensie-eiland is een parkeerbalans opgezet, waarin de parkeerbehoefte van alle functies in het gebied en de parkeercapaciteit binnen het gebied zijn opgenomen. Hierbij is uitgegaan van realisatie van het basisprogramma met 201 woningen en 411 m² bvo horeca in de Wasserij. Met behulp van aanwezigheidspercentages is de parkeerbehoefte per dagdeel inzichtelijk gemaakt.

Het dagdeel met de grootste parkeerbehoefte is een werkdagnacht, de parkeerbehoefte is dan 405 parkeerplaatsen, waarvan 60 plaatsen parkeerbehoefte van Kasteel Woerden. Op overige dagdelen is de parkeerbehoefte een stuk lager.

Binnen het gehele Defensie-eiland worden 402 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 60 plaatsen op het terrein van Kasteel Woerden. Een beoogde toekomstige ontwikkeling van Kasteel Woerden is volledige uitgraving en ingebruikname van de kasteelgracht, waarmee de 60 parkeerplaatsen op het kasteelterrein komen te vervallen. Hierop vooruitlopend zijn binnen het Defensie-eiland 60 parkeerplaatsen ontworpen in de openbare parkeergarage die wordt gerealiseerd in plandeel 'midden' (capaciteit 85 plaatsen). Tot op dat moment kunnen deze 60 parkeerplaatsen in de garage worden ingezet voor de functies binnen het plangebied, maar deze plaatsen zijn daar formeel niet voor bedoeld en zijn daarom niet als zodanig opgenomen in de parkeerbalans.

¹² CROW publicatie 182, Parkeerkerncijfers – Basis voor parkeernormering, 3^e druk september 2008

Programma onderdeel	aantal openb. prive	CROW 182 -	Bruto parkeerbehoefte	Aanwezigheidspercentages						
				Werkdag overdag	middag	avond	Koop-avond	Zaterdag-middag	avond	Zondag-middag
Wonen duur	138,0	1,70	234,6	50	60	100	90	60	60	70
Wonen middelduur	38,0	1,60	60,8	50	60	100	90	60	60	70
Wonen KG	25,0	1,40	35,0	30	50	100	90	100	90	85
Commerciële plint	-	3,00	-	100	100	5	10	5	-	-
Horeca categorie 3 en 5, cultuur e.o. ontspanning	411,0	4,00	16,4	30	40	90	85	75	100	45
Kasteel Woerden**	-	-	60,0	100	100	100	100	100	100	100
Totaal			406,8							
Wonen duur				117,3	140,8	234,6	211,1	140,8	140,8	164,2
Wonen middelduur				30,4	36,5	60,8	54,7	36,5	36,5	42,6
Wonen goedkoop				10,5	17,5	35,0	31,5	35,0	31,5	29,8
Commerciële ruimte				-	-	-	-	-	-	-
Grand Cafe				4,9	6,6	14,8	14,0	12,3	16,4	7,4
Kasteel Woerden				60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0
TOTAAL				223,1	261,3	405,2	371,3	284,6	285,2	303,9
AANWEZIG										
Parkeerplaatsen Kasteel				60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0
Openbare parkeerplaatsen bezoekers 22 + 24				46,0	46,0	46,0	46,0	46,0	46,0	46,0
Bewonersparkeren Zuid				92,0	92,0	92,0	92,0	92,0	92,0	92,0
Bewonersparkeren Midden				35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0
Bewonersparkeren Noord				145,0	145,0	145,0	145,0	145,0	145,0	145,0
Openbare parkeerplaatsen - parkeergarage 24 pp - van de in totaal 84 pp				24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0
TOTAAL BESCHIKBAAR OP DEFENSIE-EILAND				402,0	402,0	402,0	402,0	402,0	402,0	402,0
Parkeersaldo				178,9	140,7	3,2	30,7	117,4	116,8	98,1

** parkeren kasteel
** Openbare parkeergarage

In de parkeerbalans niet meegerekend met dubbelgebruik, maar continu 100% bezetting gerekend.
Meegenomen als zijnde 26 bezoekersparkeerplaatsen op het nieuwe Defensie-eiland. De overige 60 pp welke aanwezig zijn, zijn een reservering voor het parkeren van het kasteel in de situatie dat de kasteelgracht in de nabije toekomst eventueel wordt gerealiseerd. Tot dat moment is er een theoretische overcapaciteit van 60 bezoekersparkeerplaatsen op het Defensie-eiland.

Parkeerbalans gehele Defensie-eiland

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen op het Defensie-eiland is dus voor de meeste dagdelen in een week genoeg om te voorzien in de parkeerbehoefte van de functies op het eiland. Alleen tijdens de doordeweekse avonden/nachten is er sprake van een tekort, want dan wordt voor het gehele eiland een hogere parkeerbehoefte dan 402 parkeerplaatsen berekend (405). Het tekort bedraagt op dit maatgevend moment over het gehele eiland 3 parkeerplaatsen.

Zolang de bestaande situatie in stand blijft, waarbij de parkeerbehoefte voor Kasteel Woerden wordt opgevangen binnen het eigen parkeerterrein, kan door bewoners/bezoekers gebruik gemaakt worden van de 60 parkeerplaatsen in de openbare parkeergarage in plandeel 'midden'. Er is daardoor geen sprake van een tekort aan parkeerplaatsen. Zodra deze situatie verandert, moet het tekort van 3 parkeerplaatsen opgevangen worden. Binnen het plangebied én binnen de regels van het bestemmingsplan is voldoende ruimte om deze extra benodigde parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

Conclusie

Er bestaan voor het bestemmingsplan geen belemmeringen vanuit het oogpunt van verkeersafwikkeling en parkeren. Om te waarborgen dat bij de realisatie van het stedenbouwkundig plan voldoende parkeerplaatsen in het plangebied aanwezig zijn, is in de regels van het bestemmingsplan de voorwaarde opgenomen dat bij een aanvraag omgevingsvergunning moet worden voldaan aan de parkeernormen.

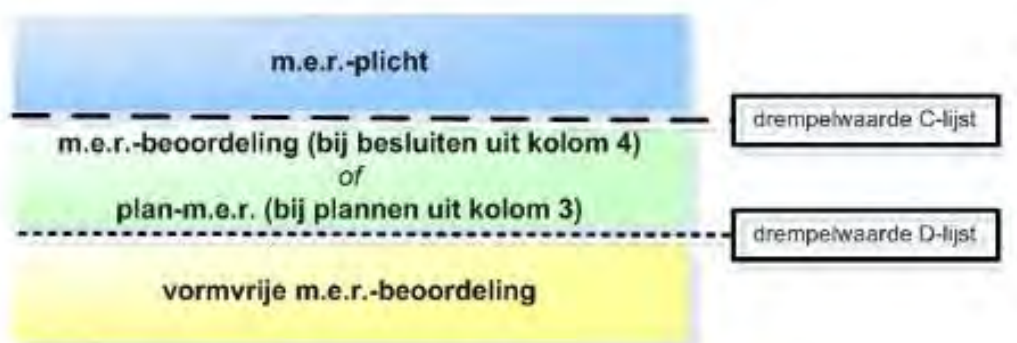
5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.11.1 Inleiding

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009¹³. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. In principe had op basis van de uitspraak van 2009 ook bij dit bestemmingsplan uitvoeriger ingegaan moeten worden op de vraag bepaald of het bestemmingsplan m.e.r.-beoordelingsplichtig is of niet.

Als gevolg van bovenstaande wijziging, moet ook bij de wat kleinere bouwprojecten (dat wil zeggen, onder de grenzen van het Besluit m.e.r.) beschreven worden of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief gezien zwaar kunnen belasten en daarom ook bij kleine projecten beoordeeld moet worden of een MER nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.



5.11.2 Drempelwaarden overschreden?

Het te nemen besluit (vaststelling bestemmingsplan) is opgenomen in kolom 4 van lijst D (categorie 11.2) Bijlage Besluit milieueffectrapportage. Dit betekent dat er bij overschrijding van de drempelwaarde sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. De totale herontwikkeling die opgenomen is in het onherroepelijke bestemmingsplan van het voormalige Defensie-eiland had betrekking op de ontwikkeling van maximaal 243 woningen, 400 – 800 m² aan culturele voorzieningen en 650 m² detailhandel en/of kleinschalige bedrijvigheid. De herontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde van 2000 woningen en 200.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte, zodat vanuit dit oogpunt een m.e.r.-beoordeling niet aan de orde is.

¹³ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (Commissie tegen Nederland)

Middels het bestemmingsplan Defensie-eiland Zuid vinden er beperkte stedenbouwkundige wijzigingen plaats. De wijzigingen hebben betrekking op:

- De aanpassing van bouwvlakken;
- Het mogelijk maken van een extra terras bij de horeca;
- Het aanpassen van de parkeerkelder.

Deze aanpassingen blijven ruim onder de drempelwaarde, zodat er vanuit dit oogpunt geen m.e.r.-beoordeling aan de orde is.

Conclusie

De ontwikkeling ligt beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. er dient derhalve een vormvrije m.e.r.-beoordeling (cf. de richtlijnen uit de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling¹⁴) plaats te vinden.

5.11.3 Criteria vormvrije m.e.r. –beoordeling

In bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling zijn criteria opgenomen voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Aan de hand hiervan is het plan getoetst¹⁵. Deze toetsing is opgenomen als bijlage.

5.11.4 Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

De herontwikkeling van het zuidelijk deel van het voormalige Defensie-eiland te Woerden leidt niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor milieu en cultuurhistorie. Er is geen m.e.r.(beoordeling)-procedure noodzakelijk.

¹⁴ Richtlijn van de Raad van 27 juni 1985 (85/337/EEG)

¹⁵ BRO, Vormvrije m.e.r.-beoordeling Defensie-eiland Zuid, 4 november 2016

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels). Bij de opzet van het bestemmingsplan is zoveel mogelijk het geldende bestemmingsplan 'Defensie-eiland Woerden' aangehouden. Daarnaast is de regeling gebaseerd op de actuele standaarden in de vorm van de SVBP2012.

Het bestemmingsplan 'Defensie-eiland Zuid' is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen derhalve niet los van elkaar worden gezien. De regels geven de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de verschillende bestemmingen weer. Daarnaast zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven. Op de verbeelding zijn bestemmingen en waarde weergegeven.

De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid en kan bovendien dienst doen bij planinterpretatie.

Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht. Eerst wordt ingegaan op de verbeelding. Vervolgens wordt aangegeven op welke wijze de regels in algemene zin zijn opgebouwd en de bestemmingsartikelen in het bijzonder.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de bestemmingen te onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies) en de aan een gebied toegekende waarde. De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Op de verbeelding zijn de enkelbestemmingen Gemengd, Groen, Verkeer, Water, Wonen en Woongebied opgenomen.

Aanduidingen

We onderscheiden functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen. De functieaanduidingen vertegenwoordigen logischerwijs een functie. Hiermee zijn de specifieke functies aangeduid, zoals een aanlegsteiger. Daarnaast zijn er ook bouwaanduidingen op de verbeelding aangegeven. Deze aanduidingen geven bijvoorbeeld aan dat het om karakteristieke bebouwing gaat. De maatvoeringsaanduidingen die op de verbeelding zijn weergegeven, geven de verschillende maten aan met betrekking tot hoogtes, oppervlaktes, aantallen etc.

Ondergrondgegevens

Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

6.3 Toelichting op de regels

6.3.1 Systematiek

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen.
- In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor de functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.
- In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

6.3.2 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 - Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Artikel 2 - Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 – Gemengd

Op deze gronden zijn cultuur en ontspanning, horeca van categorie 3 en 5 (dagzaak en café) en wonen op de verdieping toegestaan. Daarnaast zijn de daarbij behorende voorzieningen zoals erven, terrassen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen mogelijk.

De gebouwen zijn binnen het bouwvlak toegestaan. De maximale hoogte van deze gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding. Daarnaast zijn buiten het bouwvlak bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, zoals de bestaande schoorsteen.

Artikel 4 – Groen

De gronden met evidente groenvoorzieningen langs de rand van het plangebied hebben de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn onder andere groenvoorzieningen, paden, water, voorzieningen van algemeen nut, straatmeubilair, bruggen en oeververbindingen toegestaan. Op deze gronden mogen voorzieningen van algemeen nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Ter hoogte van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – ondergronds parkeren' is een ondergrondse parkeergarage toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'tuin' zijn tuinen behorende bij de appartementen op de begane grond van de woontoren toegestaan.

Artikel 5 – Verkeer

De wegen en verblijfsgebieden binnen het plangebied zijn bestemd als Verkeer. Binnen deze bestemming zijn onder andere wegen, paden, voorzieningen van algemeen nut, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water toegestaan. Ter hoogte van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – ondergronds parkeren' is een ondergrondse parkeergarage toegestaan.

Artikel 6 – Water

De gedeeltes van de gracht die binnen het plangebied liggen hebben de bestemming 'Water'. De brug die het plangebied aan de zuidzijde ontsluit is op de verbeelding aangeduid. Deze brug (voor langzaam verkeer, vuilnisophaaldienst en hulp- en nooddiensten) mag maximaal 9 meter breed worden.

Artikel 7 – Wonen

De woningen aan de westzijde van het plangebied hebben de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming biedt minder flexibiliteit ten opzichte van de bestemming 'Woongebied'. Deze woningen zijn namelijk binnen een bouwvlak in de vorm van een bouwstrook gesitueerd, waardoor de ligging van de hoofdbebouwing vastligt. Op de verbeelding zijn tevens de hoogtes weergegeven.

De cultuurhistorisch waardevolle gebouwen B en C hebben de aanduiding 'karakteristiek' gekregen. Hieraan is in de regels van artikel 13 (Algemene aanduidingsregels) een sloopverbod gekoppeld.

Artikel 8 – Woongebied

Voor de woningen in het zuiden en oosten van het plangebied wordt de bestemming 'Woongebied' gehanteerd. Deze bestemming ligt niet strak om de geplande woningen, maar omvat een ruimer gebied. Binnen deze bestemming zijn namelijk ook wegen, paden, groen etc. toegestaan. De ligging van de woningen is niet gedetailleerd vastgelegd. Wel is het maximum aantal wooneenheden vastgelegd. Daarnaast zijn een bebouwingspercentage en een maximum bouwhoogte opgenomen. Aan al deze aspecten dient voldaan te worden, waardoor de flexibiliteit niet ongelimiteerd is. Daarnaast komt binnen deze bestemming de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – parkeren ondergronds' voor, die de realisatie van een ondergrondse parkeergarage mogelijk maakt.

Ter plaatse van de boothuizen op de zuidelijke kop van het eiland is de aanduiding 'water' opgenomen. Deze maakt het mogelijk om de woningen vanaf de eerste verdieping over het water uit te laten

steken. Ook geldt hier de aanduiding ‘aanlegsteiger’ om de steiger behorende bij de boothuizen mogelijk te maken.

Voor de benodigde dove gevel bij de woningen op de zevende bouwlaag aan de zijde van het spoor (zie paragraaf 5.1 van deze toelichting) is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 - Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 10 - Algemene bouwregels

In dit artikel is geregeld dat voldaan dient te worden aan de parkeernormen, welke in de bijlage zijn opgenomen. Daarnaast bevat deze bepaling regels omtrent ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen (zoals balkons).

Artikel 11 – Algemene gebruiksregels

In deze bepaling is opgenomen dat de gronden en bouwwerken niet strijdig met de bestemming gebruikt mogen worden. Hierin is tevens bepaald wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan.

Artikel 12 - Algemene aanduidingsregels

De monumenten en karakteristieke gebouwen zijn op de verbeelding aangeduid. In deze regeling is bepaald dat het verboden is om deze panden te slopen. Ook is in dit artikel een regeling voor de ‘milieuzone – aandachtsgebied bodem’ opgenomen, ter voorkoming van een verspreiding van de restverontreiniging (zie paragraaf 5.4 van deze toelichting).

Artikel 13 - Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van het bestemmingsplan. Wanneer van deze bevoegdheid gebruik gemaakt kan worden, wordt beschreven in de regels.

Artikel 14 - Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de in het plan opgenomen bestemming te wijzigen. Wanneer van deze bevoegdheid gebruik gemaakt kan worden, wordt beschreven in de regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- slotregels

Artikel 15 – Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Artikel 16 – Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

7. FINANCIIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Financieel economische haalbaarheid

Door de gemeente is in het kader van het geldende bestemmingsplan de uitvoerbaarheid van de herontwikkeling van het gehele Defensie-eiland onderzocht. Hierbij is inzicht verkregen in de opbrengsten die gegenereerd worden, alsook de kosten die gemaakt worden. Met de realisatie van het woongebied zijn meer kosten gemoeid dan de gemeente aan opbrengsten ontvangt door middel van marktconforme gronduitgifte. De grondexploitatie van het eiland kent een negatief planresultaat. De gemeente Woerden heeft een voorziening getroffen voor dit negatieve planresultaat, waardoor het geldende bestemmingsplan reeds financieel-economisch haalbaar is geacht binnen een planperiode van 10 jaar. Ook voor voorliggend bestemmingsplan is hiermee de financieel economische haalbaarheid gedekt.

Verhaal van kosten

Om gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bij Algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a) de bouw van een of meer woningen;
- b) de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c) de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen in verschillende prijsklassen en betreft derhalve een bouwplan waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

In afwijking hiervan behoeft de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- a) het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
- b) het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en
- c) het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Voor onderhavig bestemmingsplan is het niet noodzakelijk een fasering of eisen voor werken en werkzaamheden en de uitvoering hiervan vast te leggen. Ook zijn er geen uitwerkingen van regels noodzakelijk. Kostenverhaal vindt plaats door gronduitgifte tegen marktconforme prijzen. De gronden zijn in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft hierdoor kostenverhaal 'anderszins' verzekerd. Gezien het bovenstaande kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

8. PROCEDURE

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.2 Voorbereiding

In de aanloop naar het nieuwe stedenbouwkundig plan is het plan gecommuniceerd richting omwonenden en de gemeenteraad. Het nieuwe stedenbouwkundig plan is vanaf begin 2016 in een integraal proces met de ontwikkelende partij 'De Wasserij CV', bewoners en gemeente tot stand gekomen, waarna het uiteindelijk op 8 september 2016 is gepresenteerd in de raadsinformatiebijeenkomst.

8.3 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Voor de herontwikkeling van het Defensie-eiland is reeds het bestemmingsplan 'Defensie-eiland Woerden' vastgesteld. Dit plan heeft ook de inspraakprocedure doorlopen. Omdat voorliggend bestemmingsplan slechts beperkte afwijkingen betreft van het geldende bestemmingsplan 'Defensie-eiland Woerden' en omwonenden in de voorbereiding al op de hoogte zijn gebracht van de wijzigingen in het plan, is besloten voorliggend bestemmingsplan niet voor inspraak ter inzage te leggen.

8.4 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren 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 welke in het plan in het geding zijn.

Het ontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar diverse instanties gestuurd. Dit heeft gelijktijdig plaatsgevonden met de ter inzage legging. Van vier instanties is een reactie ontvangen. De reacties zijn samengevat en beantwoord in het Eindverslag vooroverleg, dat als bijlage is opgenomen bij dit bestemmingsplan. In de beantwoording is tevens aangegeven of de reactie tot wijzigingen in het bestemmingsplan heeft geleid.

8.5 Terinzagelegging

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 15 december 2016 tot en met 25 januari 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

8.6 Vaststelling

Naar aanleiding van de vooroverlegreacties zijn enkele wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Ook zijn ambtshalve enkele wijzigingen doorgevoerd, zoals aangegeven in de Staat van Wijzigingen die onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit.

Het gewijzigde bestemmingsplan is op 30 maart 2017 vastgesteld door de gemeenteraad.

SEPARATE BIJLAGEN

**Bijlage 1: Akoestisch onderzoek (Buro Bouwfysica,
10 november 2016)**

**Bijlage 2: Quicksan flora en fauna (BRO,
24 oktober 2016)**

**Bijlage 3: Bouwhistorische verkenning (dhr. Van der Meule,
2001)**

**Bijlage 4: Externe veiligheid (Antea Group,
19 oktober 2016)**

Bijlage 5: Archeologisch inventariserend veldonderzoek (SOB Research, januari 2007)

Bijlage 6: PvE proefsleuvenonderzoek (ARC, 18 november 2011)

**Bijlage 7: Opgraving en proefsleuvenonderzoek (De Steekproef,
januari 2014)**

**Bijlage 8: Vormvrije m.e.r.-beoordeling (BRO,
4 november 2016)**

Bijlage 9: Eindverslag vooroverleg

Regels

