

Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Geldende regeling	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Huidige situatie	7
2.3 Gewenste ontwikkeling	8
Hoofdstuk 3 Beleid	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	33
4.1 Inleiding	33
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	33
4.3 Bedrijven en milieuzonering	33
4.4 Luchtkwaliteit	34
4.5 Windhinder	36
4.6 Geluid	38
4.7 Verkeer en parkeren	40
4.8 Ecologie	43
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	47
4.10 Water	49
4.11 Bodem	52
4.12 Niet gesprongen explosieven	54
4.13 Externe veiligheid	54
4.14 Kabels en leidingen	59
4.15 Duurzaamheid	59
4.16 Bezonning	61
Hoofdstuk 5 Juridische beschrijving	64
5.1 Algemeen	64
5.2 Toelichting op de regeling	64
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	66
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	66
6.2 Economische uitvoerbaarheid	67

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In december 2018 heeft de gemeenteraad van Woerden het ambitiesdocument "Snellerpoort, een ander perspectief" vastgesteld. In het ambitiesdocument zijn de kaders opgenomen voor de ontwikkeling van dit centraal gelegen stukje Woerden. Het ambitiesdocument gaat uit van de realisatie van een woonwijk met een mix aan functies waarbij een andere stedenbouwkundige opzet dan het Masterplan Snellerpoort (2007) wordt aangehouden. Er wordt niet langer uitgegaan van een lange dichte bebouwingswand langs het spoor, er wordt meer groen gerealiseerd en er wordt aan de spoorzijde een extra verkeersontsluiting gerealiseerd. In het ambitiesdocument is vooral de (nieuwe) structuur van de openbare ruimte vastgelegd waarbinnen bouwvelden zijn bepaald. In het Ambitiesdocument wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma tussen de 700 en 800 eengezinswoningen en appartementen in een compacte bouwvorm. Hiermee speelt Snellerpoort in op de groei van 1- en 2- persoonshuishoudens. De nabijheid van het winkelcentrum en station is zowel aantrekkelijk voor senioren en starters maar ook voor gezinnen.

Het ambitiesdocument is verder uitgewerkt in het Stedenbouwkundig Plan Woerden Snellerpoort (2019). Uitgangspunt is dat Snellerpoort een levendig stadsdeel moet worden met een mix van functies, waar naast wonen ook ruimte is voor ontmoeting en verblijf. De huidige Steinhagenseweg wordt verlegd naar een tracé langs het spoor (Beneluxlaan) zodat een groter aaneengesloten woongebied ontstaat. Voor Snellerpoort wordt uitgegaan van de realisatie van een woonwijk met 800 woningen. Het aangrenzende bestaande winkelcentrum Snel en Polanen wordt uitgebreid met een supermarkt, gebouwde parkeervoorzieningen en een woningbouwprogramma van 100 appartementen. Door de aankoop van het perceel Cattenbroekdijk 1 in december 2019 is het plangebied aan de oostzijde vergroot. Daardoor is het mogelijk geworden om het tracé van de Beneluxlaan nog meer in oostelijke richting aan te takken op de huidige Steinhagenseweg, waardoor onder andere het vrijliggende fietspad over de Cattenbroekdijk ongelijkvloers gekruist kan worden. Op de kavel Cattenbroekdijk 1 is een bouwveld (B0) met woningen toegevoegd. Het totale te realiseren woningbouwprogramma voor Snellerpoort is daarbij niet gewijzigd.

Het vigerende bestemmingsplan Snellerpoort (2010) was nog toegesneden op het Masterplan uit 2007 en is vanwege de gewijzigde planvorming aan vervanging toe. Het voorliggende bestemmingsplan is een planologische vertaling van het Stedenbouwkundig Plan Woerden Snellerpoort (2019).

Voor de beoogde ontwikkeling van Snellerpoort zijn twee bestemmingsplannen in procedure gebracht: het voorliggende bestemmingsplan voor de uitbreiding van het winkelcentrum Snel en Polanen met een supermarkt en 100 appartementen en een bestemmingsplan voor het woongebied (800 woningen). Er is gekozen voor twee bestemmingsplannen omdat voor de uitbreiding van het winkelcentrum al een concreet bouwvoornemen en ontwikkelende partij is, terwijl het woongebied gefaseerd wordt uitgegeven aan de hand van aanvullende stedenbouwkundige kaders in de vorm van nog op te stellen kavelkompassen. Hierdoor is het gewenst om twee bestemmingsplannen op te stellen, zodat een eventuele vertraging in de planvorming bij het ene gebied niet de ontwikkeling van het andere gebied in de weg hoeft te zitten.

1.2 Plangebied

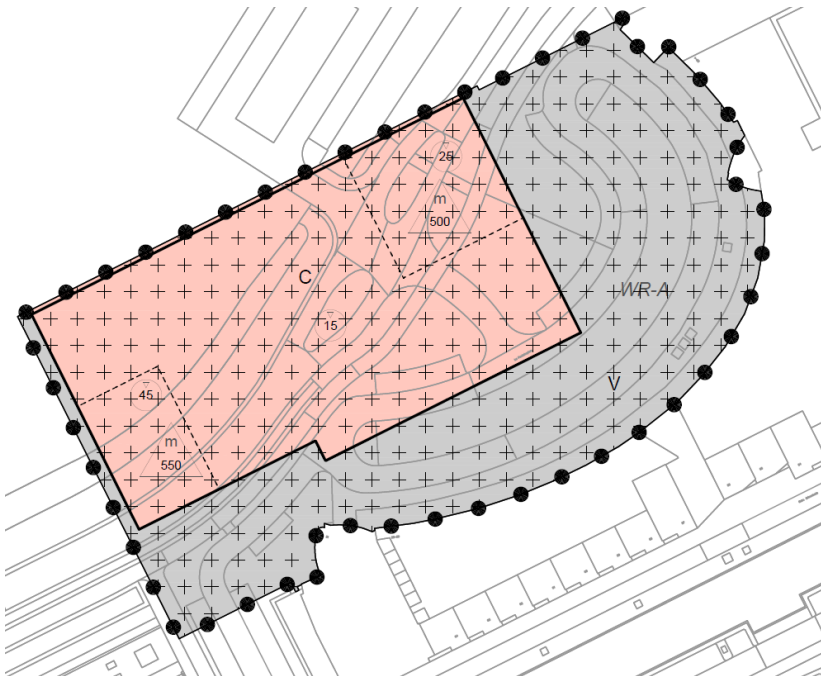
Het project Snellerpoort

Het project Snellerpoort, waar de uitbreiding van het winkelcentrum onderdeel van is, kenmerkt zich in de huidige situatie als een braakliggend grasveld midden in de stad Woerden. Het gebied wordt door schapen begraasd. Het spoor Gouda - Utrecht ligt ten noorden van het plangebied. Het plangebied ligt ingesloten tussen het spoor en de woonwijken Snel en Polanen, Stedenbuurt, Eilandenbuurt, Schrijversbuurt en de nieuwste uitbreiding Waterrijk Woerden. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de Steinhagenseweg, een doorgaande verkeersroute. Op onderstaande luchtfoto is de globale ligging van het gebied Snellerpoort weergegeven.



Grenzen voorliggend bestemmingsplan

Uitgangspunt voor de plangrens is het geldende bestemmingsplan Snellerpoort (vastgesteld 24 juni 2010). De zuidelijke en oostelijke grens van het plangebied wordt bepaald door de bestaande bebouwing van het winkelcentrum Snel en Polanen. Deze bebouwing maakt geen onderdeel uit van de uitbreiding. De noordelijke en westelijke grens van het plangebied wordt bepaald door het nieuwe bestemmingsplan voor het woongebied van Snellerpoort. Op de onderstaande afbeelding zijn de grenzen van het bestemmingsplan aangeduid.

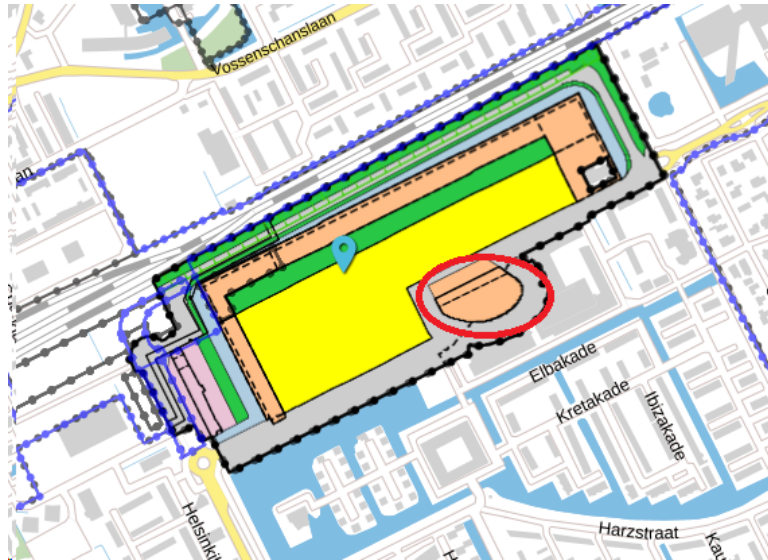


1.3 Geldende regeling

Voor het plangebied gelden op dit moment het bestemmingsplan 'Snellerpoort', vastgesteld 24-06-2010 en de parapluerziening Parkeernormen Woerden, vastgesteld op 24-05-2017.

Bestemmingsplan Snellerpoort (2010)

Het gedeelte van het plangebied waar de beoogde uitbreiding van het winkelcentrum wordt voorzien is in het geldende bestemmingsplan bestemd als “Gemengd” en “Verkeer”. Dit bestemmingsplan voorziet voor de gehele Snellerpoort in het verleggen van de doorgaande Steinhagenseweg (wordt langs het spoor gelegd) en de realisatie van een woonwijk met ook stedelijke functies. Voor het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan gelden de enkelbestemmingen 'Gemengd-2' en 'Verkeer'.



De gronden aangewezen met de bestemming 'Gemengd - 2' zijn bestemd voor dienstverlening (max. 1.900 m²), kantoren, maatschappelijke voorzieningen, horeca (dagzaak of restaurant), bedrijfsactiviteiten (tot en met categorie 2), wonen (maximaal 30 woningen), parkeervoorzieningen, water, ondergrondse energieopslag en bij deze doeleinden behorende voorzieningen. De maximum bouwhoogte bedraagt 8 en 16 meter. De gronden aangewezen met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeerterrein (ter plaatse van de aanduiding), buurtontsluitingswegen, bruggen, groen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, bij deze doeleinden behorende voorzieningen en een maximum van 3 evenementen per jaar.

Parapluherziening parkeernormen Woerden (2017)

Naast het bestemmingsplan 'Snellerpoort' is ter plaatse van het plangebied ook de parapluherziening Parkeernormen Woerden van kracht. Deze herziening regelt dat er voor (alle) bestemmingsplannen van de gemeente Woerden een geldende parkeernorm wordt gehanteerd op basis van de Nota parkeernormen (en diens rechtsopvolger). Het plangebied ligt in het gebied 'rest bebouwde kom'. In voorliggende bestemmingsplan worden de normen die gelden voor 'rest bebouwde kom' direct geborgd.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling.

2.2 Huidige situatie

In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied de gebiedsontsluitingsweg Steinhagenseweg gesitueerd. De Steinhagenseweg voorziet in een verbinding met de A12 voor de oostelijke wijken van Woerden en andere dorpen ten noorden en oosten van de kern Woerden. Daarnaast bevat het plangebied de huidige parkeerplaats van winkelcentrum Snel en Polanen. Het plangebied ligt ingesloten tussen het gebied 'Snellerpoort' waar nieuwe woningen zijn voorzien en het winkelcentrum Snel en Polanen. In winkelcentrum Snel en Polanen is momenteel één supermarkt aanwezig. Het wijkwinkelcentrum bestaat verder uit een compleet aanbod boodschappenwinkels. Het verzorgingsgebied van het winkelcentrum bevat de buurten Snel en Polanen, Waterrijk en Cattenbroek. Dit zijn circa 9.200 inwoners.



Afbeelding: bestaande winkelcentrum Snel en Polanen (juni 2020)



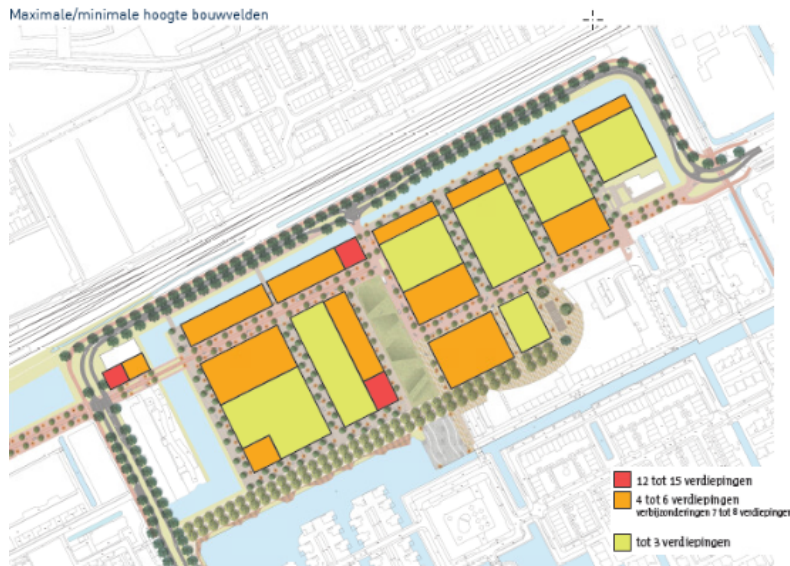
Afbeelding: huidige Steinhagenseweg ter hoogte van het winkelcentrum (maart 2020)

2.3 Gewenste ontwikkeling

2.3.1 Stedenbouwkundige opzet

Ambitiedocument (2018)

In december 2018 heeft de gemeenteraad van Woerden het ambitiedocument "Snellerpoort, een ander perspectief" vastgesteld. In het ambitiedocument zijn de kaders opgenomen voor de ontwikkeling van dit centraal gelegen stukje Woerden. Het ambitiedocument gaat uit van de realisatie van een woonwijk met een mix aan functies waarbij een andere stedenbouwkundige opzet dan het Masterplan Snellerpoort (2007) wordt aangehouden. Er wordt niet langer uitgegaan van een lange dichte bebouwingswand langs het spoor, er wordt meer groen gerealiseerd en er wordt aan de spoorzijde een extra verkeersontsluiting gerealiseerd. In het ambitiedocument is vooral de (nieuwe) structuur van de openbare ruimte vastgelegd waarbinnen bouwvelden zijn bepaald. In het Ambitiedocument wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma tussen de 700 en 800 eengezinswoningen en appartementen in een compacte bouwvorm. Hiermee speelt Snellerpoort in op de groei van 1- en 2- persoonshuishoudens. De nabijheid van het winkelcentrum en station is zowel aantrekkelijk voor senioren en starters maar ook voor gezinnen.



Stedenbouwkundig Plan (2019)

In het Ambitiedocument (2018) is een stedenbouwkundige opzet vastgelegd en zijn bouwhoogten voor verschillende bouwvelden bepaald. Nadien is de Woonvisie Woerden 2019-2024 vastgesteld waarin een woningbehoefte voor Woerden is vastgesteld van 1.550 woningen in de periode 2019-2028, waarbij is aangegeven dat de woningbehoefte hoger is dan deze eerdere berekening. Gelet op de status van Snellerpoort als "wonen - hoogstedelijk" in de Structuurvisie Woerden (2009) is gekozen om het aantal woningen in Snellerpoort te optimaliseren ten opzichte van het ambitiedocument. Uitgangspunt is de bouw van maximaal 900 woningen, waarvan 800 in het woongebied en 100 appartementen bij het winkelcentrum.

Dit hogere woningaantal is aanleiding geweest om de eerder gemaakte stedenbouwkundige opzet nader onder de loep te nemen. Ten opzichte van het Ambitie document is het gewenste hoogte-accent van 12 tot 15 bouwlagen verplaatst van een locatie aan de westzijde van het buurtpark naar de oostzijde. Uitgangspunt is dat het appartementengebouw aan de grootste openbare ruimte worden geplaatst, namelijk aan de parkzone en de promenade. Ook is het van belang dat het gebouw in het verlengde van belangrijke zichtlijnen staat, denk aan de zichtlijnen vanaf de promenade en de zuid-noord gerichte watergang langs de Terschellingkade. Het toekomstige appartementengebouw krijgt daarmee een ruimtelijke verankering in de wijk en bakent de zichtlijnen af. Door de positionering van het hoogteaccent boven het winkelcentrum wordt het winkelcentrum stedenbouwkundig gemarkeerd en worden de woningen boven de voorzieningen gerealiseerd. Voor veel bewoners zijn de voorzieningen hierdoor in de directe nabijheid aanwezig.

Eén en ander is uitgewerkt in het Stedenbouwkundig Plan voor Snellerpoort (zie Bijlage 1 Stedenbouwkundig Plan 01.10.2019), waar het winkelcentrum onderdeel van is. Op onderstaande afbeelding is de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe woonwijk Snellerpoort weergegeven, met daarin de ligging van de uitbreiding van het winkelcentrum (bouwvelden B5 en B6).



Bouwhoogte

- Appartementen 12-15 lagen
- Appartement 8-10 lagen
- Appartement 4-6 lagen
- Mix van eengezinswoningen 3-5 lagen en appartementen 4-6 lagen
- Eengezinswoningen 3-5 lagen
- Supermarkt en parkeergarage

Programma

Met de realisatie van maximaal 900 woningen in het woongebied Snellerpoort (800 woningen in het woongebied en 100 appartementen bij het winkelcentrum) heeft het winkelcentrum een verzorgingsgebied van ruim 10.000 inwoners. Om een compleet en divers aanbod te kunnen bieden, is een uitbreiding van het winkelcentrum Snel en Polanen gewenst.

Winkelcentrum Snel en Polanen heeft een toekomstig verzorgingsgebied van ruim 10.000 of meer inwoners. De bevolkingstoename wordt voornamelijk veroorzaakt door de nieuwbouw in Snellerpoort, naast het winkelcentrum. Het toekomstige inwonertal van de wijk is ruim voldoende voor een compleet en divers dagelijks aanbod. Het centrum beschikt nu over één supermarkt als publiekstrekker. Het supermarktaanbod kan versterkt worden door toevoeging van een tweede supermarkt. Twee supermarkten (en een positie als compleet wijkwinkelcentrum) biedt keuze en een sterke basis voor een gevarieerd overig wijkgericht aanbod voor de dagelijkse boodschappen op de lange termijn. Het toevoegen van een extra supermarkt past binnen de kaders van de supermarktstructuurvisie van de gemeente Woerden, zie paragraaf 3.3.2.

Uitgangspunt is de realisatie van een supermarkt met een maximum bruto vloeroppervlakte van een supermarkt van 2.600 m², inclusief maximaal 100 m² ondergeschikte horeca. Boven de beoogde supermarkt worden er maximaal 100 appartementen gerealiseerd verdeeld over twee appartementengebouwen, waar ook sociale huurwoningen een plek krijgen.

Parkeren vindt verhoogd op een parkeerdek plaats. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om de extra parkeervraag als gevolg van het toevoegen van een supermarkt en 100 appartementen op te vangen, één en ander conform de gemeentelijke parkeernota. Daarnaast wordt als gevolg van de bouw van B5/B6 een aantal parkeerplaatsen op straat opgeheven, deze worden ook gecompenseerd in de nieuwe parkeergarage.

Omdat de Steinhagenseweg niet langer als ontsluitingsweg zal fungeren, kan het gebied een andere inrichting krijgen. De auto domineert niet langer, maar maakt plaats voor een verblijfs- en ontmoetingsplek binnen Snel en Polanen. Het creëren van een aantrekkelijke openbare ruimte is hier het streven.

Bebouwing

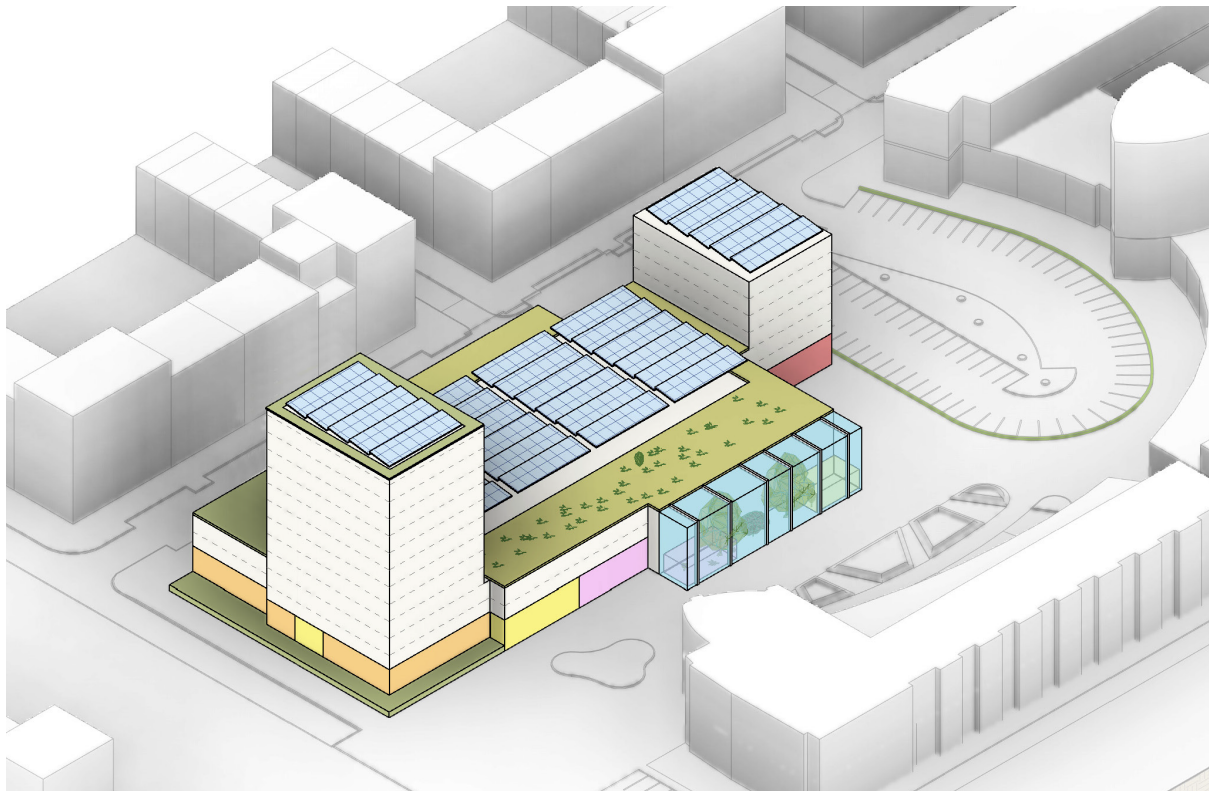
Uitgangspunt in het Stedenbouwkundig Plan Woongebied Woerden (2019) is het realiseren van een supermarkt met daarboven een parkeerdek, hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter. Aan de oostzijde wordt een woonblok bovenop de supermarkt gerealiseerd met een hoogte van 4-6 lagen (bouwhoogte maximaal 25 meter). Aan de westzijde, de zijde van het geprojecteerde buurtpark, wordt

een hoogteaccent tot maximaal 15 lagen (45 meter) gerealiseerd. Op de onderstaande afbeelding is de stedenbouwkundige opzet voor dit deelgebied weergegeven.



Schetsontwerp

Binnen de kaders van het Stedenbouwkundig Plan (2019) die zijn vastgelegd in dit bestemmingsplan is een eerste schetsontwerp opgesteld, zie onderstaande indicatieve afbeelding.



Afbeelding: impressie van de nieuwe bebouwing bij het winkelcentrum

Uitgangspunt daarbij is een supermarkt van 2.600 m² bvo inclusief 100 m² ondergeschikte horeca met daarboven parkeervoorzieningen. Laad- en losvoorzieningen worden aan de achterzijde (noordzijde) gerealiseerd. Aan weerszijden van het bouwveld B5-B6 worden twee appartementengebouwen gerealiseerd met een hoogte van 45 meter (westzijde) en 25 meter (oostzijde).

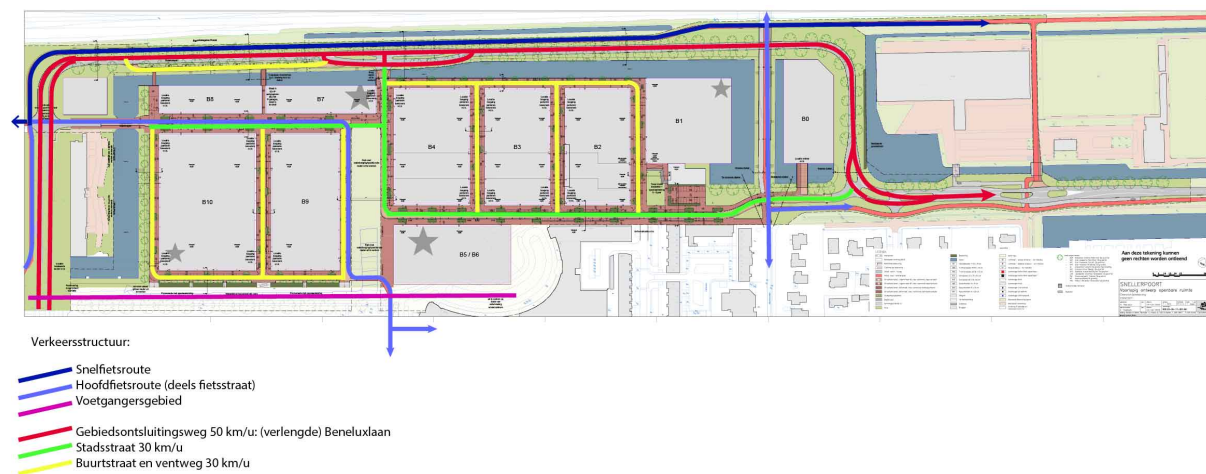
Uitgangspunt in het schetsontwerp is dat de appartementengebouwen waar mogelijk worden voorzien van een groen dak. Ook rondom het parkeerdek is ruimte voor een groene invulling. Daarnaast wordt het dak van parkeerdek gebruikt voor zonnecellen. De inrichting van de openbare ruimte rondom de gebouwde uitbreiding van het winkelcentrum moet uitnodigen tot verblijven, spelen, bewegen en ontmoeten. Dit wordt in samenhang met de overige openbare ruimte in het woongebied van Snellerpoort ontworpen. In de openbare ruimte worden voorzieningen gerealiseerd om te verblijven, te parkeren en te verplaatsen.

2.3.2 Verkeerskundige opzet

Hoofdontsluiting: Beneluxlaan

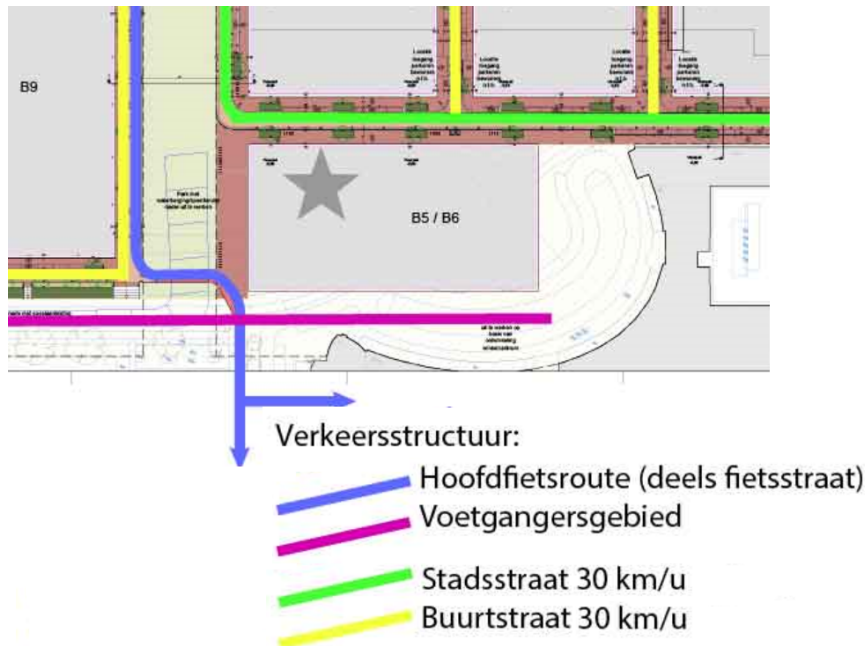
Centraal uitgangspunt is het verplaatsen van de huidige Steinhagenseweg naar een tracé langs het spoor: de Beneluxlaan. De huidige Steinhagenseweg langs het winkelcentrum komt als doorgaande verkeersroute te vervallen. Met de nieuwe ligging langs het spoor kan een verkeersveilige leefomgeving worden gecreëerd, omdat er een aaneengesloten gebied ontstaat dat niet door een drukke verkeersweg doorsneden wordt. Door de situering van de bebouwing heeft de eerstelijnsbebouwing vanaf het spoor bovendien een afschermende werking waardoor in de wijk zelf een rustig akoestisch klimaat gerealiseerd kan worden.

Het plangebied Snellerpoort (alsmede het winkelcentrum) blijft ook in de nieuwe situatie op twee plekken voor autoverkeer toegankelijk vanaf de Beneluxlaan: aan de noordzijde (spoorzijde) en aan de oostzijde (ter hoogte van de Cattenbroekerdijk). Op de onderstaande afbeelding is de verkeerskundige structuur in de nieuwe situatie weergegeven voor het hele plangebied en (ingezoomd) voor het winkelcentrum.



Verkeersstructuur bij het winkelcentrum

Op de onderstaande afbeelding is de verkeersstructuur bij het winkelcentrum aangegeven. Dit deel van het gebied Snellerpoort wordt ontsloten via stadsstraten die aan de noordzijde en oostzijde van het plangebied aansluiten op de Beneluxlaan (langs het spoor) en de Steinhagenseweg (aan de zijde van de Cattenbroekerdijk). Het bestaande parkeerterrein naast het winkelcentrum wordt verkleind, waarbij het aantal parkeerplaatsen dat op straat verdwijnt 1-op-1 wordt gecompenseerd in de nieuwe parkeergarage.



2.3.3 Openbare ruimte

Inleiding

De strategie voor heel Snellerpoort is om allereerst een kwalitatief goede openbare ruimte te ontwikkelen. Dit is een stap die door de gemeente wordt gezet en die feitelijk de plattegrond van de wijk bepaalt. Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt een inrichtingsplan opgesteld. Daarin wordt de beoogde inrichting van de openbare ruimte vastgelegd. In het inrichtingsplan wordt de voorgenomen inrichting van de straat met bomen, parkeervakken, stoepen, fietsparkeervoorzieningen en afvalinzameling verder uitgewerkt. Voor de promenade langs het water, het buurtpark en het winkelplein naast de beoogde uitbreiding van het winkelcentrum zijn in het inrichtingsplan voorstellen gedaan. Op de onderstaande afbeelding is de ligging van deze onderdelen van de openbare ruimte weergegeven.



Binnen de grenzen van dit bestemmingsplan ligt alleen het winkelplein. Aan de oostzijde blijft een deel in gebruik als parkeerterrein. Aan de zuidzijde wordt een verblijfsgebied gerealiseerd met bankjes, groen, fietsparkeervoorzieningen, etc). Voor het winkelplein wordt nog een inrichtingsplan voor de openbare ruimte opgesteld. Daarin zal rekening worden gehouden met de benodigde toegang van het plein voor hulpdiensten en bevoorradingsverkeer.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

In dit hoofdstuk staat het beleid beschreven dat relevant is voor de gewenste ontwikkeling en/of het plangebied van dit bestemmingsplan. Hierbij wordt kort ingegaan op rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Voor de middellange termijn (2028) kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur;
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De nationale ruimtelijke hoofdstructuur geeft de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is, geografisch weer. Op deze kaart in de structuurvisie is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid, zodat een samenhangende ruimtelijke hoofdstructuur zichtbaar wordt. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de juridische vertaling van het beleid uit de SVIR. Het besluit bevat regels die doorwerken op gemeentelijk niveau, en dus relevant zijn voor bestemmingsplannen.

Toetsing

Met de ontwikkeling zijn geen rijksbelangen in het geding. Wel moet de toets Ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.2) worden doorlopen.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 sub 2)

Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goede ruimtelijke ordening. Gemeenten moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken motiveren volgens de Ladder.

Stedelijke ontwikkeling

Concreet betekent dit dat het bestemmingsplan een beschrijving bevat van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Wanneer deze ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt, moet gemotiveerd worden waarom er niet binnen het stedelijk gebied voorzien kan worden in de behoefte. Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling als er ten opzichte van de huidige planologische regeling meer dan 11 woningen worden toegevoegd en of meer dan 500 m² aan stedelijke functies. In geval van het winkelcentrum worden 70 appartementen toegevoegd ten opzichte van het aantal dat het geldende bestemmingsplan (30) mogelijk maakt. In het geldende bestemmingsplan is al een programma niet-woonfuncties (dienstverlening, kantoren, bedrijven, maatschappelijk, horeca - totaal maximum 1.900 m²) opgenomen. Dit programma wordt gewijzigd en vergroot naar 2.600 m² bvo ten behoeve van een supermarkt.

Beschrijving behoefte wonen*Provinciale prognose (2013)*

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht is voor de gemeente Woerden een woningbehoefte opgenomen van (netto) 2.250 woningen voor de periode 2013-2028. Van 2013 t/m 2018 zijn er 770 woningen opgeleverd. Hierdoor zou een woningbehoefte voor de periode 2019-2028 van 1.550 woningen resteren.

Knooppuntenonderzoek (2018)

Woerden wordt in het knooppuntenonderzoek van de Vereniging Deltametropool (NL CS, de knooppunten van de provincie Utrecht uitgelicht; 2018) benoemd als één van de plekken waar de plaatswaarde (de mate waarin Woerden kan profiteren van zijn kwaliteiten) onderbenut is ten opzichte van de knooppuntwaarde (een knooppunt is een plek waar verschillende vervoersmodaliteiten samenkomen). Dat betekent dat er een goede ontwikkelpotentie is en kansen voor vergroting van de plancapaciteit.

Regionale woningmarktanalyse (2019)

De druk op de woningmarkt overstijgt de gemeentegrenzen. Daarom is in 2018 een locatie- en woningbehoefteonderzoek (Companen 2019) gedaan in de woningmarktregio van 16 Utrechtse gemeenten (de U16). Dit onderzoek is een bouwsteen voor het Ruimtelijk Economisch Programma van de U10. Hierin zullen afspraken gemaakt worden over de regionale programmering voor de verstedelijkingsopgave (binnen de kaders van de Ruimtelijk Economische Koers).

Uit het Locatieonderzoek en de Woningmarktanalyse is naar voren gekomen dat de regionale behoefte aan woningen tot 2040 ca. 104.000 woningen bedraagt. Voor de Gemeente Woerden is de woningbehoefte berekend op 4.700 woningen (2018 tot 2040). Van deze 4.700 is voor de periode 2018-2023 de potentiële woningbehoefte ingeschat op circa 1.550 woningen en nog eens 1.000 woningen voor de periode tot en met 2028.

Behoeftes Woonvisie (2019)

De woningbehoefte in Woerden is beschreven in de gemeentelijke *Woonvisie 2019-2024 (2019)*. In de periode 2017-2030 is volgens de Woonvisie Woerden een bevolkingsgroei geprognostiseerd van 7%. De periode tussen 2030 en 2040 wordt een kleinere bevolkingsgroei verwacht van 3%. Dit rechtvaardigt een hogere woningbouwproductie tot 2023 van 310 woningen per jaar, vanaf 2023 200 woningen per jaar en daarna (vanaf 2028) een iets lagere productie van 180 woningen per jaar.

Uitgangspunt bij de nieuwbouwproductie is een groei in alle kernen, afgestemd op de omvang en vraag in de kern. Voor Woerden zijn 2.000 woningen gepland in de periode 2018-2028.

Na 2030 is er aanvullende plancapaciteit nodig als de gemeente aan de woningbehoefte wil voldoen. Het plantekort tussen 2030 en 2040 is 440 (571 inclusief de gebruikelijke 30% planuitval). Woerden-stad kan na 2030 nog wel aan de woningbehoefte voldoen. Inzoomend op de kleine kernen, wordt geconstateerd dat deze na 2030 geen bouw mogelijkheden meer hebben.

Dit betekent dat er op langere termijn behoefte is aan nieuwe locaties om aan de woningbehoefte te kunnen blijven voldoen. Uit ervaring blijkt dat bij projectontwikkeling sprake is van 30% planuitstel. Daarom moet er altijd een zekere overmaat aan plannen in de woningbouwplanning zitten. In onderstaande tabel is een kolom opgenomen wat de benodigde behoefte is inclusief planuitstel.

	Totale beschikbare plancapaciteit	Benodigde plancapaciteit 2018-2028	Benodigde plancapaciteit incl planuitval (30%) 2018-2028	Plancapaciteit tekort (-) of overschot (+) tot 2028	Plancapaciteit tekort/ overschot 2028 tot 2040
Woerden-stad	3700	2000	2600	+1700	+190
Harmelen	360	350	455	+10	-360

bestemmingsplan Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen

Kamerik	75	90	120	-15	-160
Zegveld	115	100	130	+15	-110
Gemeente Woerden	4260	2550	3305	2150	-440

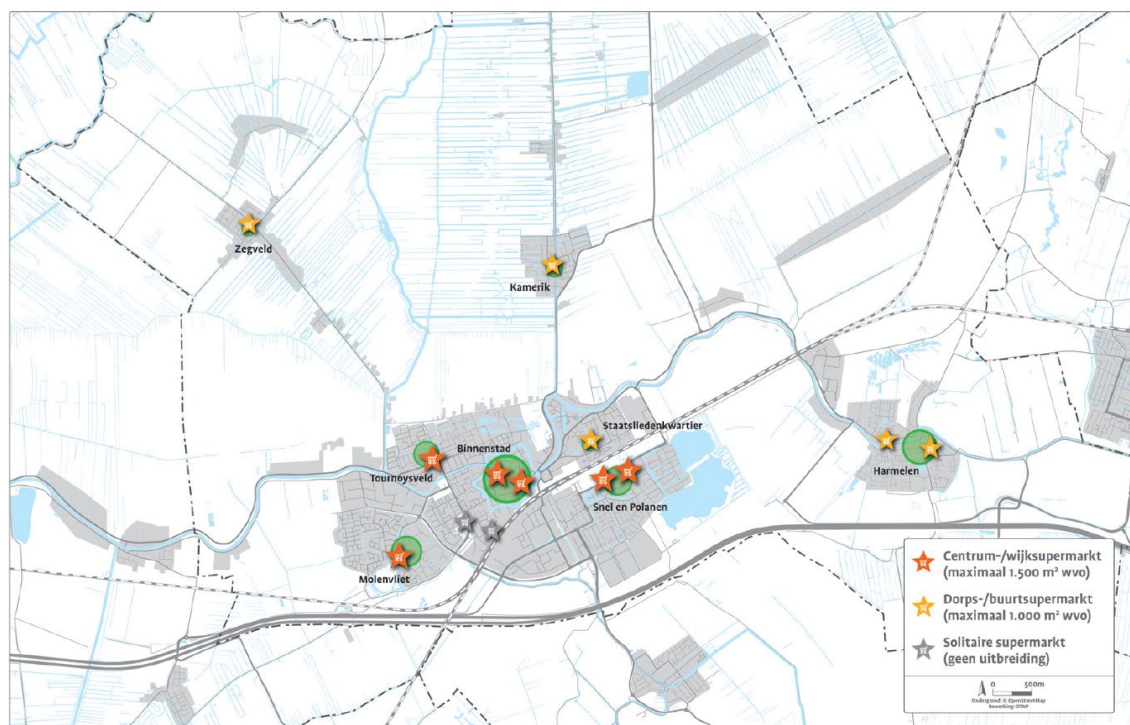
Ook aan sociale huurwoningen is behoefte. Met name in de kernen Woerden en Harmelen zijn de wacht- en zoektijden hoog. Er wordt ingezet op de bouw van 60 huurwoningen per jaar. Uit onderzoek blijkt dat er tussen 2018 en 2030 600 extra sociale huurwoningen nodig zijn.

Conclusie

Er zijn in de gemeente Woerden meer woningen nodig om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Het intensiever benutten van een binnenstedelijke bouwlocatie in Woerden binnen fietsafstand van hoogwaardig openbaar vervoer past bij de ambities. Er is vooral behoefte aan het toevoegen van extra aanbod aan betaalbare woningen (sociale huur en middenhuur) en woningen die de doorstroming bevorderen. Het programma geeft hier mede invulling aan. In de grondexploitatie wordt conform de Woonvisie Woerden uitgegaan van 15% sociale huur en 10% goedkope koopwoningen.

Beschrijving behoefte detailhandel - supermarktstructuurvisie 2019

De gemeente Woerden heeft in de Supermarktstructuurvisie (2019) een fijnmazige structuur voorgesteld waarin ruimte is voor uitbreiding van het supermarktaanbod in de binnenstad, Snel en Polanen en Molenvliet. Eén van de aanleidingen is de toename van het aantal woningen in onder andere Snellerpoort en Middelland Noord, waardoor extra supermarkten nodig zijn. In de Supermarktstructuurvisie is de huidige en toekomstige vraag en aanbod geïnventariseerd, is onderzocht welke trends en ontwikkelingen spelen en welke supermarktstructuur in de toekomst gewenst is. Voor Woerden is in de Supermarktstructuurvisie (zie Bijlage 2) de volgende gewenste supermarktstructuur in de periode tot 2025 opgenomen.



Afbeelding: gewenste supermarktstructuur tot 2025 (bron: Supermarktstructuurvisie Gemeente Woerden 9 juli 2019 - dtNP)

Voor Snel en Polanen wordt uitgegaan van het toevoegen van een wijksupermarkt van 1.500 m² wvo. De gemeente Woerden telt in 2019 circa 52.200 inwoners en bestaat uit de stad Woerden en drie dorps kernen. In de hele gemeente zijn op dit moment elf supermarkten gevestigd, met een totale omvang van circa 11.000 m² winkelvloer oppervlak (wvo). In de niet-dagelijkse sector zorgt het toenemend markt

aandeel van internet de komende jaren voor een verdere afname van de behoefte aan fysieke winkels. Fysieke winkellocaties houden een meerwaarde als het gaat om dagelijkse, frequente aankopen (boodschappen in de directe woon-/leefomgeving) of voor een dagje naar de stad (uniek, groot aanbod en aantrekkelijke sfeer en beleving). Centra hebben voor inwoners van een stad, dorp of wijk een belangrijke (sociale) ontmoetingsfunctie. Supermarkten waren al de belangrijkste trekkers in dorpscentra en worden zo mogelijk nog belangrijker.

Supermarkten zijn de afgelopen jaren gemiddeld groter geworden. Met name het aantal supermarkten van 1.000 tot 1.500 m² wvo is gegroeid. Supermarkten zijn structuurbepalend voor het functioneren van centrum -en winkelgebieden. Een gemiddelde servicesupermarkt van 1.200 m² wvo trekt wekelijks circa 10.000 bezoekers waar andere, nabijgelegen winkels van kunnen profiteren. De onderlinge afstand en zichtrelatie spelen daarbij een belangrijke rol. Net als in veel andere plaatsen is de supermarkt branche in Woerden behoorlijk in beweging. Verschillende partijen willen zich graag vestigen of hun lokale positie versterken in Woerden. Daarnaast zorgen de groeiambities van de gemeente Woerden en de vele woningbouw plannen voor potentiële markt ruimte voor (nieuwe) supermarkten.

Voor de extra supermarkt in het winkelcentrum wordt uitgegaan van een supermarkt met een bruto vloeroppervlakte van 2.600 m², bestaande uit een winkelvloeroppervlakte (wvo) 1.900 m², bij de winkel behorende ruimten zoals magazijn en personeelsruimte, 100 m² bijbehorende en ondergeschikte horeca. Met dit oppervlakte kan worden ingespeeld op de huidige wensen en trends ten aanzien van de inrichting en het benodigde oppervlakte van een goed functionerende supermarkt.

Conclusie

Door het aantonen van de behoefte naar een uitbreiding van het bestaande winkelcentrum, voldoet de ontwikkeling aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS, geconsolideerde versie december 2018). In de PRS geeft de provincie aan welke doelstellingen zij van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe zij uitvoering geeft aan dit beleid. Deels wordt uitvoering aan het beleid gegeven via de Provinciale Verordening. In de PRV zijn regels opgenomen met betrekking op onder meer het landelijk gebied, stedelijk gebied, bedrijventerreinen, duurzame energie en cultuurhistorische waarden. Bestemmingsplannen worden aan deze regels getoetst waardoor het provinciale beleid doorwerkt naar het gemeentelijk niveau.

Het belangrijkste doel van de provincie is om Utrecht aantrekkelijk te houden voor wonen, werken en recreëren. Door de ontwikkeling van wonen en werken vooral in het bestaande stedelijke gebied te laten plaatsvinden, blijven vitale dorpen en steden behouden. Inzetten op deze ontwikkeling is nodig vanwege:

- het belang van vitale steden voor het functioneren van de economie;
- de bijdrage aan een beter draagvlak voor openbaar vervoer en daarmee aan de bereikbaarheid;
- de bijdrage aan een beter draagvlak voor tal van voorzieningen (waaronder het culturele aanbod) die het wonen in de regio aantrekkelijk maken;
- het voorkomen van extra ruimteclaims op het landelijk gebied;
- het stimuleren van de transformatie van leegstaand vastgoed en de transitie van verouderde binnenstedelijke locaties;
- de vraag naar binnenstedelijk wonen.

Conform de NV Utrecht-ambitie wil de provincie ten minste twee derde deel van de te bouwen woningen binnenstedelijk realiseren. Het gaat hierbij niet alleen om de grotere steden, maar alle kernen, ook de kleinere steden en dorpen.

Het accent op de binnenstedelijke ontwikkelingen draagt ook bij aan de noodzakelijke verbetering van de bereikbaarheid. Het biedt goede kansen voor verbetering van de kwaliteit van het openbaar vervoer en het gebruik van de fiets. Uitbreiding van het tramsysteem in het stadsgewest Utrecht en optimalisering van Randstadspoor zijn gewenst.

Detailhandel

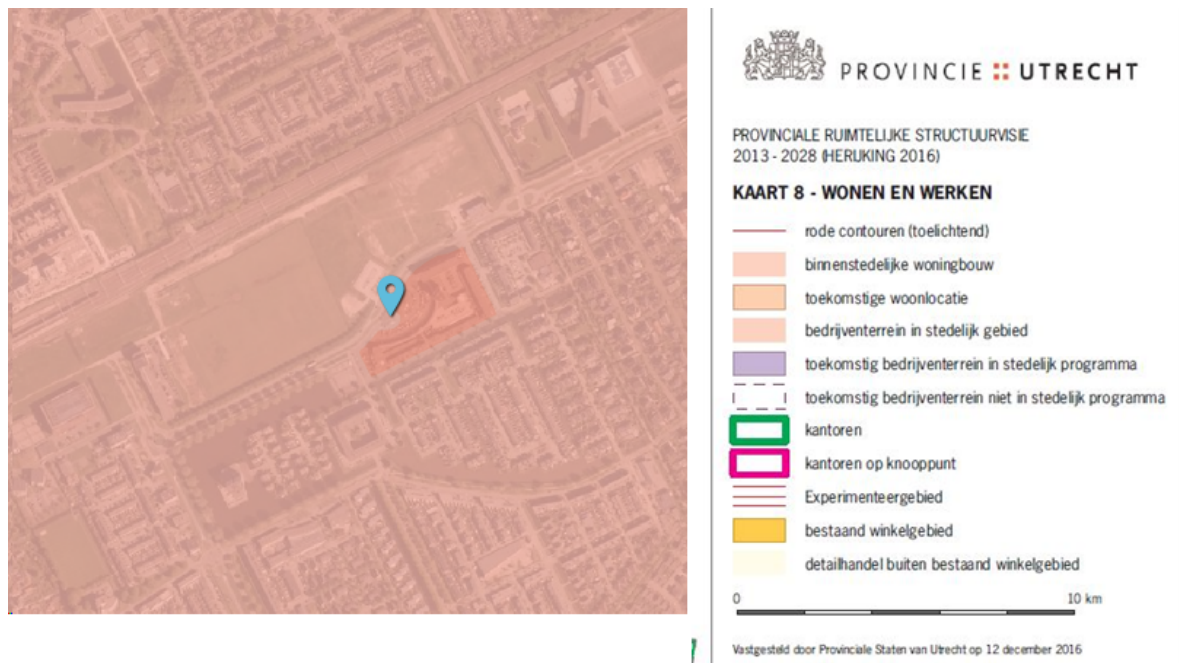
Een goede retailstructuur is van belang voor een vitale economie, het bieden van kwalitatieve en voldoende vestigingslocaties voor het bedrijfsleven, en uit oogpunt van leefbaarheid: de nabijheid en bereikbaarheid van winkelvoorzieningen. Teneinde de bestaande winkelgebieden te behouden en versterken, wil de provincie dat nieuwe ontwikkelingen zich daar concentreren. Ruimtelijke plannen met detailhandel buiten de bestaande winkelgebieden worden in beginsel niet toegestaan, tenzij sprake is van:

- Aantoonbare behoefte als gevolg van een grootschalige stedelijke ontwikkeling;
- Brand- of explosiegevaarlijke detailhandel op bedrijventerreinen;
- Er een aantoonbaar tekort is aan perifere vestigingsmogelijkheden voor volumineuze detailhandel en er in regionaal verband geen alternatieve vestigingsmogelijkheden zijn;
- Verplaatsing van volumineuze detailhandel die vanuit het oogpunt van hinder, veiligheid, verkeersaantrekkende werking of economisch functioneren noodzakelijk is;
- Verplaatsing of uitbreiding in aansluiting op het 'bestaand winkelgebied' indien dit noodzakelijk is voor het economisch of maatschappelijk functioneren van dat winkelgebied.

Om te voorkomen dat ongewenste vestiging van detailhandel buiten bestaande winkelgebieden plaatsvindt, wil de provincie bestaande vestigingsmogelijkheden in nieuwe, dus ook conserverende, ruimtelijke plannen beperken. De ontwikkeling van detailhandel buiten de rode contouren (anders dan de verkoop van eigen producten als nevenfunctie op een agrarisch bedrijf) worden niet toegestaan.

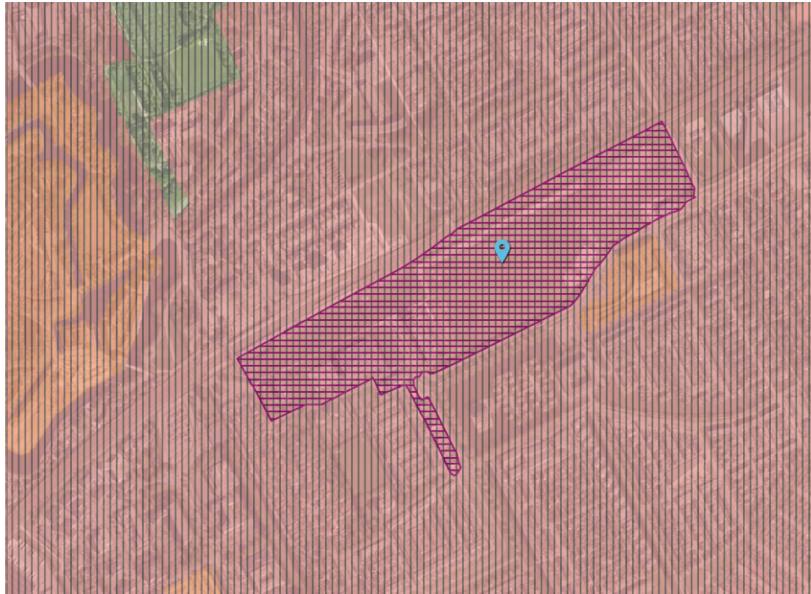
Toetsing

Het plangebied is in de structuurvisie aangeduid als 'wonen en werken' en deels als bestaand winkelcentrum. Het herbestemmen van de binnenstedelijk gelegen braakliggende gronden naar een centrumbestemming draagt bij aan de vitaliteit van Woerden, omdat met de uitbreiding het bestaande winkelcentrum versterkt wordt en tegelijkertijd een groter verzorgingsgebied bedient kan worden. Doordat de locatie nabij het station Woerden gelegen is, bevordert dit ook nog het OV- en fietsgebruik. Daarnaast is de behoefte aangetoond in een supermarktstructuurvisie (zie bijlage 2) Hierdoor sluit de ontwikkeling goed aan op de Provinciale Structuurvisie en zijn er geen belemmeringen voor de uitbreiding van het bestaande winkelcentrum.



3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening

Het plangebied is in de provinciale ruimtelijke verordening (geconsolideerde versie december 2018) aangemerkt als stedelijk gebied en als bestaand winkelcentrum. De westelijke punt van het plangebied is aangemerkt als reductielocatie thematische structuurvisie kantoren.



De volgende artikelen zijn relevant voor de beoogde ontwikkeling:

Artikel 4.1 Stedelijk gebied

Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. De toelichting bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Toetsing

Binnen het gebied dat is aangemerkt voor wonen en werken wordt de ruimte ingezet voor dubbel ruimtegebruik. Naast de uitbreiding van het bestaande winkelcentrum, worden er maximaal 100 woningen toegestaan die boven de bedoelde detailhandel gesitueerd worden. Hier is dus sprake van verstedelijking. Hoe met het aspect duurzaamheid is omgegaan, wordt in paragraaf 4.15 beschreven.

Artikel 4.3 Kantoren

Het plangebied is aangemerkt als reductielocaties voor Kantoren. Op de reductielocaties Thematische Structuurvisie Kantoren zal planologische overcapaciteit voor zelfstandige kantoren worden verwijderd door middel van een nog vast te stellen provinciaal inpassingsplan. Deze locaties zijn beschreven in de paragrafen 3.2.1 tot en met 3.2.4 van de Thematische Structuurvisie Kantoren. De bepaling maakt het niet alleen mogelijk dat ongebruikte indirecte bouwtitels kunnen worden benut op locaties die zijn opgenomen in de TSK, maar ook dat een ruimtelijk besluit als bedoeld in artikel 3.6 van de wet kan worden genomen voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor een zelfstandig kantoor binnen de capaciteit op een TSK-locatie die nog resteert na de inwerkingtreding van het inpassingsplan 'Kantoren'. Het vijfde lid heeft uitsluitend betrekking op reductielocaties uit de Thematische Structuurvisie Kantoren en dus niet op locaties die hierbuiten zijn gelegen.

Toetsing

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe zelfstandige kantoren mogelijk. Sterker nog; de kantoren die op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn, zijn in dit bestemmingsplan wegbestemd voor de bouwvelden B5-B6.

Artikel 4.4 Detailhandel

Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Detailhandel buiten bestaand winkelgebied'

bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die voorzien in nieuwvestiging of uitbreiding van detailhandel dan wel het wijzigen van brancheringsregels voor detailhandel, tenzij:

- het gaat om detailhandel waaraan een aantoonbare behoefte bestaat als gevolg van een in een ruimtelijk besluit vastgestelde grootschalige toevoeging van woningen of andere stedelijke ontwikkeling, of,
- het gaat om brand- of explosiegevaarlijke detailhandel op bedrijventerreinen, of
- het gaat om nieuwvestiging of uitbreiding van volumineuze detailhandel indien daarvoor aantoonbare behoefte bestaat en in vigerende ruimtelijke besluiten geen planologische ruimte voor volumineuze detailhandel aanwezig is, of
- het gaat om oppervlakteneutrale verplaatsing van volumineuze detailhandel die noodzakelijk is vanuit het oogpunt van hinder, veiligheid, verkeersaantrekkende werking of het economisch functioneren van het gebied en onder de voorwaarde dat de bouwvlakken van de te verplaatsen detailhandel een andere bestemming krijgen, of
- het gaat om verplaatsing of uitbreiding van detailhandel in aansluiting op het gebied 'Bestaand winkelgebied' indien dit noodzakelijk is voor het economisch of maatschappelijk functioneren van het bestaande winkelgebied.

Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Detailhandel buiten bestaand winkelgebied' bevat bestemmingen en regels die voorzien in een bestemmingswijziging van bestaande detailhandelsbestemmingen naar andere functies indien:

- de bestemming detailhandel nog niet is gerealiseerd, en
- er nog geen op bouwvergunning op grond van de Woningwet of omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is aangevraagd, en
- er geen zicht is op realisatie van de bestemming binnen 10 jaar.

De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Detailhandel buiten bestaand winkelgebied' bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Toetsing

In paragraaf 3.1.2 is de behoefte naar de uitbreiding van het bestaande winkelcentrum aangetoond. Door de beoogde woningbouwontwikkeling Snellerpoort van maximaal 900 woningen (800 woningen in het woongebied en 100 appartementen boven de uitbreiding van het winkelcentrum) bestaat het verzorgingsgebied uit meer dan 10.000 inwoners, waardoor extra detailhandel gewenst is. Ook in bijlage 2 is de behoefte aangetoond. Er wordt dus aan de voorwaarden voldaan om 'Detailhandel buiten bestaand winkelgebied' toe te staan.

Artikel 6.2 Wonen

De druk op de Utrechtse woningmarkt is groot, er is nog steeds sprake van een fors woningtekort. Dat geldt in hogere mate voor de steden Utrecht en Amersfoort en enkele omliggende gemeenten. Recente woningbehoeftecijfers tonen aan dat, ondanks het voorgenomen woningbouwprogramma, het tekort hoog zal blijven. Tot 2040 wordt er in geen enkele regio in de provincie krimp voorzien.

In het ruimtelijk beleid wordt ingezet op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.

Toetsing

Met de realisatie van 100 woningen binnen voorliggend bestemmingsplan binnen de rode contour van Woerden, wordt aangesloten op het beleid van de provincie. Daarnaast wordt met het ontwerp van de woningen, de openbare ruimte en de ontsluitingen een kwalitatief hoogstaand gebied beoogd. De uitvoerbaarheid en tegelijk de leefkwaliteit binnen het plangebied worden aangetoond in hoofdstuk 4.

3.2.3 Actie Agenda Woningmarkt 2018-2021

Uit de provinciale Actie Agenda Woningmarkt 2018-2021 (2018) blijkt dat er in de provincie Utrecht onvoldoende plannen zijn om in de woningbehoefte te voorzien. Uit het bijbehorende onderzoek Wonen in provincie Utrecht (2017) komt naar voren dat er in onvoldoende mate harde plannen zijn om te kunnen voorzien in de woningbehoefte. De druk op de woningmarkt in Utrecht is hoog. Er is meer plancapaciteit nodig met concreet zicht op de uitvoering. Verder wordt geconstateerd dat de lage en middeninkomens in de knel zitten en moeilijk toegang hebben tot de woningmarkt, dat de doorstroming stagneert en dat de kansen om bestaande gebouwen te transformeren naar woningen en in te breiden onvoldoende worden benut. Binnen de provincie begon de aantrekkelijke koopwoningmarkt vooral in de gemeente Utrecht, maar door een gebrek aan aanbod zijn de prijzen in omliggende gemeenten ook gestegen. Hierdoor komt de betaalbaarheid voor onder meer starters en middeninkomens in gevaar.

De gemiddelde woningbouwproductie in de provincie Utrecht bedroeg in de afgelopen jaren circa 4.000 à 5.000 woningen per jaar. Hoofddambitie om de woningmarkt meer in evenwicht te brengen, is het realiseren van een woningbouwproductie van 7.000 woningen per jaar de komende drie jaar met een bij de woningmarktbehoefte passende differentiatie, met name binnenstedelijk en van een goede en duurzame kwaliteit. Mede door het aantrekken van de woningmarkt loopt het woningtekort echter op. In de crisistijd is er te weinig gebouwd waardoor er nu een achterstand is. Het overgrote deel van de woningbouwopgave wordt de komende jaren binnen de huidige zogenaamde rode contour gerealiseerd. De provincie gaat in kaart brengen waar binnenstedelijk en op reeds geplande uitbreidingslocaties de kansen liggen. Op basis daarvan gaat ze voor de lange termijn afspraken maken om de woningbouwproductie op peil te kunnen houden.

Toetsing

Met het voorliggend plan worden maximaal 100 woningen boven de beoogde detailhandel mogelijk gemaakt. Hiermee wordt dus ingezet op dubbel ruimtegebruik om de beschikbare ruimte zo optimaal mogelijk te benutten. De nieuw te realiseren woningen dragen bij aan de hoofddambitie om de woningmarkt meer in evenwicht te brengen door de bouw van woningen binnenstedelijk en van goede kwaliteit. Het voorliggend plan is niet in strijd met dit beleid.

3.2.4 Omgevingsverordening en Omgevingsvisie (ontwerp)

Door de provincie Utrecht is de ontwerp-omgevingsverordening ter inzage gelegd. In de Omgevingsvisie is het provinciale beleid voor de periode tot 2050 beschreven. De provincie heeft aan de hand van zeven beleidsthema's richting gegeven aan de ontwikkeling en de bescherming van onze gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 wil de provincie Utrecht een provincie:

- waarin stad en land gezond zijn;
- die klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin duurzame energie een plek heeft;
- met vitale steden en dorpen;
- die duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Ten aanzien van het beleidsthema "vitale steden en dorpen" kiest de provincie er in algemene zin voor om de ruimtevraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkeling. En met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit. Op het gebied van bereikbaarheid kiest de provincie onder andere voor het realiseren van een regionaal netwerk met (snel)fietsroutes tussen een aantal woon-, werk- en leefgebieden.

Het realiseren van 100 woningen in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan (als onderdeel van het project Snellerpoort), op een binnenstedelijke locatie in Woerden, past binnen het beleid van de provincie om de vraag naar woningen op duurzame wijze te accommoderen op een binnenstedelijke locatie.

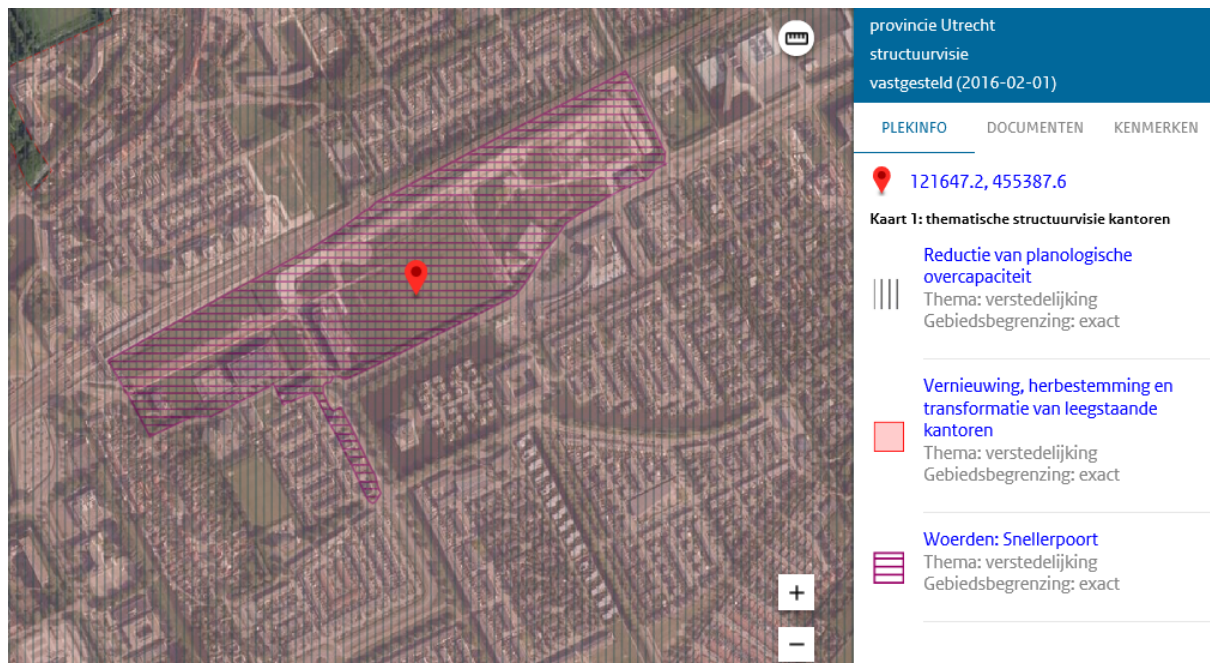
3.2.5 Provinciaal inpassingsplan Kantoren

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 was al aangekondigd dat de provincie met gemeenten en andere partijen in overleg gaat om te komen tot afspraken over het terugdringen van de nog onbenutte plancapaciteit en dat zij wil stimuleren dat op bestaande kantorenlocaties kansen worden benut (herontwikkeling, transformatie, functiewijziging). Dit heeft geleid tot het vaststellen van de Provinciale Aanpak Kantorenleegstand (hierna: PAK). Met de Thematische Structuurvisie Kantoren 2016 – 2027 (hierna: TSK) is uitvoering gegeven aan het eerdere besluit tot vaststelling van de PAK.

Het Provinciaal Inpassingsplan Kantoren (10 december 2018) voorziet in de planreductie die in de TSK is aangegeven en maakt onderdeel uit van de PAK. Met 'planologische overcapaciteit' is bedoeld: de in vigerende bestemmingsplannen aanwezige planologische overcapaciteit die de nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk maakt. De omvang van deze overcapaciteit is bepaald op basis van een feitelijk, onafhankelijk marktonderzoek.

In de thematische structuurvisie kantoren 2016-2027 is aangegeven dat de provincie de plancapaciteit van de op de verbeelding aangegeven locatie Woerden: Snellerpoort reduceren tot ten minste 3.000 m2 bvo. De reductie van plancapaciteit kan plaatsvinden op alle onbebouwde gronden die de nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk maken en deel uitmaken van de op de verbeelding aangegeven locatie Woerden: Snellerpoort.

De locatie Snellerpoort is een van de locaties waar de plancapaciteit al middels het bestemmingsplan uit 2010 was gereduceerd. Dit nu voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe kantoren mogelijk. Met dit bestemmingsplan wordt het plangebied van het woongebied Snellerpoort geschrapt als mogelijke locatie voor nieuwe kantoren. Op onderstaande afbeelding zijn met de arceringen de locaties aangewezen waar kantoren mogelijk waren.



Toetsing

De locatie Snellerpoort is een van de locaties waar de plancapaciteit voor kantoren al middels het bestemmingsplan uit 2010 was gereduceerd. Met dit bestemmingsplan wordt geen nieuwe plancapaciteit aan kantoorruimte mogelijk gemaakt, het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het beleid.

3.2.6 Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

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

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

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

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

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

Toetsing

Om de beleidsdoelen te realiseren zorgen gemeenten voor ruimtelijke bescherming van water. In de waterparagraaf (4.10) van het voorliggende bestemmingsplan wordt toegelicht hoe met water wordt omgegaan in het plangebied. In de paragraaf Bodemkwaliteit (4.11) wordt het aspect bodem nader toegelicht hoe de kwaliteit gewaarborgd is.

3.2.7 Utrecht2040, samen zorgen voor een duurzame en aantrekkelijke regio

Samen met gemeenten, kennisinstellingen, het bedrijfsleven, maar ook maatschappelijke organisaties geeft de provincie Utrecht invulling aan de concrete keuzes die moeten worden gemaakt voor de toekomst. Gezamenlijk vormen zij het Utrecht2040-netwerk. De strategie werpt licht op de keuzes die gemaakt zullen moeten worden op de korte en middellange termijn. De uitvoeringsagenda die daarbij past staat nog in de kinderschoenen. Toch zijn er al veel initiatieven en er komen er steeds meer.

De strategie wil vooral richting geven aan wat de provincie nu doet om de huidige goede kwaliteit van leven ook voor de toekomst te bewaren. De strategie moet daarmee worden gezien als een kompas voor het handelen. De uitwerking van de strategie vindt plaats via de reguliere beleidslijnen, waarbij uiteraard zal worden ingespeeld op de actuele ontwikkelingen. Zes strategische doelen komen voort uit de missie en verhouden zich tot elkaar. Het Utrecht2040-netwerk streeft naar een provincie:

- waarin ruimte is voor goed wonen, werken en natuur;
- met een innovatieve kenniseconomie;
- die bereikbaar is, met auto, fiets of openbaar vervoer in een beter milieu;
- die klimaatneutraal en klimaatbestendig is;
- waarin alle mensen meetellen en kunnen meedoen op school, in hun wijk en in hun vak;
- met behoud van kwaliteit van natuur en landschap.

Toetsing

Hoe in het voorliggend plan duurzaamheid gewaarborgd is, staat vermeld in paragraaf 4.15 Duurzaamheid. Het plan draagt zoveel mogelijk bij aan de doelen vanuit het Utrecht2040-netwerk.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030

De raad heeft op 2 juli 2009 een structuurvisie voor de hele gemeente vastgesteld. Het doel van de structuurvisie is het bieden van een ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de gemeente Woerden voor de periode tot 2025, met een nadere concretisering voor de periode tot 2015 als ruimtelijke uitwerking van de (toekomstige) Strategische Visie 2025. Op 28 maart 2013 heeft de gemeenteraad besloten de structuurvisie op een aantal punten aan te passen. De belangrijkste reden was dat de politieke wens was geen groot regionaal bedrijventerrein in de polder Bijleveld te willen. In het algemeen zijn de volgende opgaven voor de toekomst geformuleerd:

- maximaal profiteren van de ligging in het Groene Hart;
- versterken van de identiteit van de afzonderlijke kernen;
- onderscheid tussen open veenweidegebied en mozaïeklandschap van oeverwallen Oude Rijn in tact houden/versterken;
- verantwoordelijkheid nemen in de regio: onderzoeken van mogelijkheden om te voorzien in de regionale behoefte naar woon- en werklocaties, met respect voor cultuurhistorische waarden in het gebied;
- zuinig/zorgvuldig omgaan met ruimte;
- verbeteren van de bereikbaarheid, zowel van buiten af als binnen de kernen, nieuwe locaties voor wonen en werken bezien in relatie tot het bereikbaarheidsvraagstuk.

In onderstaand figuur is een uitsnede van het ontwikkelperspectief van de gemeente Woerden uit de Structuurvisie waar het gebied Snellerpoort, waar de beoogde uitbreiding van het winkelcentrum onderdeel van is, aangeduid is als een "wonen hoogstedelijk". Hier wordt uitgegaan van een hoge woningdichtheid in een stedelijke setting. Het bestaande winkelcentrum Snel en Polanen is aangeduid als "winkelcentrum".



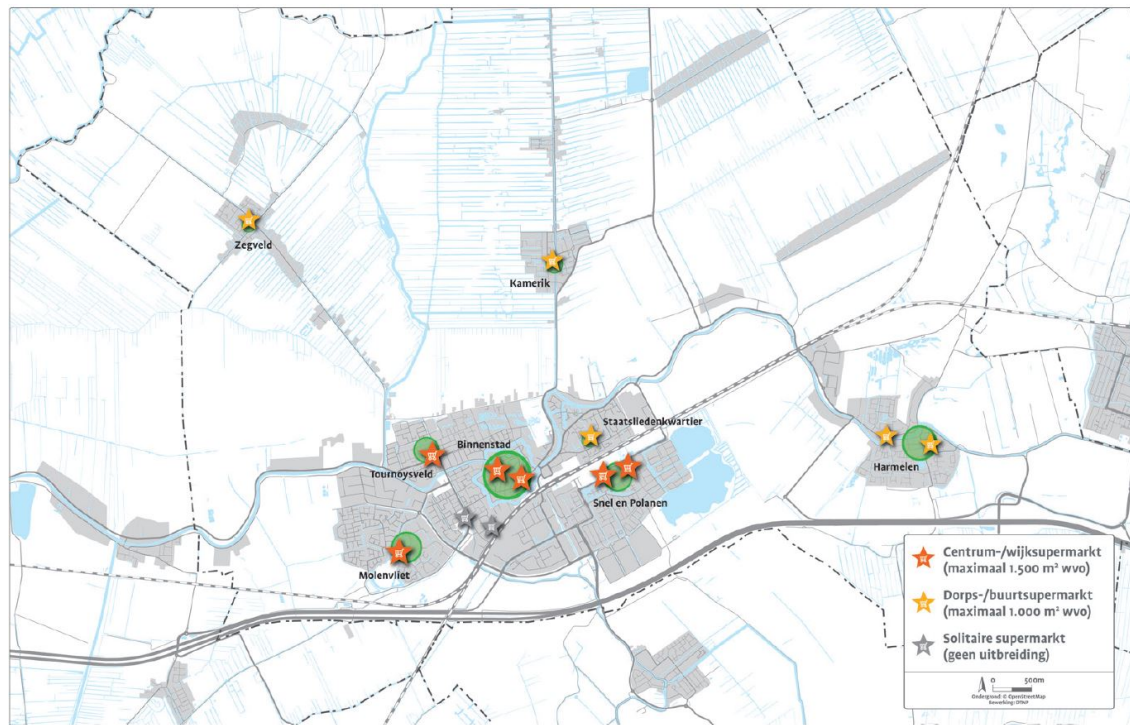
Afbeelding: plangebied (blauwe cirkel) binnen de structuurvisie.

Toetsing

In de structuurvisie is het plangebied aangeduid als "winkelcentrum" en "wonen hoog stedelijk". De beoogde uitbreiding van het winkelcentrum met een supermarkt, parkeervoorzieningen en 100 appartementen past binnen de kaders van de structuurvisie.

3.3.2 Supermarktstructuurvisie (2019)

De gemeente Woerden heeft in de Supermarktstructuurvisie (2019) een fijnmazige structuur voorgesteld waarin ruimte is voor uitbreiding van het supermarktaanbod in de binnenstad, Snel en Polanen en Molenvliet. Eén van de aanleidingen is de toename van het aantal woningen in onder andere Snellerpoort en Middelland Noord, waardoor extra supermarkten nodig zijn. In de Supermarktstructuurvisie is de huidige en toekomstige vraag en aanbod geïnventariseerd, is onderzocht welke trends en ontwikkelingen spelen en welke supermarktstructuur in de toekomst gewenst is. Voor Woerden is in de Supermarktstructuurvisie (zie Bijlage 2) de volgende gewenste supermarktstructuur in de periode tot 2025 opgenomen.



Afbeelding: gewenste supermarktstructuur tot 2025 (bron: Supermarktstructuurvisie Gemeente Woerden 9 juli 2019 - dtNP)

Voor Snel en Polanen wordt uitgegaan van het toevoegen van een wijksupermarkt van 1.500 m² tot 2.000 m² wvo. De gemeente Woerden telt in 2019 circa 52.200 inwoners en bestaat uit de stad Woerden en drie dorps kernen. In de hele gemeente zijn op dit moment elf supermarkten gevestigd, met een totale omvang van circa 11.000 m² winkelvloer oppervlak (wvo). In de niet-dagelijkse sector zorgt het toenemend markt aandeel van internet de komende jaren voor een verdere afname van de behoefte aan fysieke winkels. Fysieke winkellocaties houden een meerwaarde als het gaat om dagelijkse, frequente aankopen (boodschappen in de directe woon-/leefomgeving) of voor een dagje naar de stad (uniek, groot aanbod en aantrekkelijke sfeer en beleving). Centra hebben voor inwoners van een stad, dorp of wijk een belangrijke (sociale) ontmoetingsfunctie. Supermarkten waren al de belangrijkste trekkers in dorpscentra en worden zo mogelijk nog belangrijker.

Supermarkten zijn de afgelopen jaren gemiddeld groter geworden. Met name het aantal supermarkten van 1.000 tot 1.500 m² wvo is gegroeid. Supermarkten zijn structuurbepalend voor het functioneren van centrum -en winkelgebieden. Een gemiddelde servicesupermarkt van 1.200 m² wvo trekt wekelijks circa 10.000 bezoekers waar andere, nabijgelegen winkels van kunnen profiteren. De onderlinge afstand en zichtrelatie spelen daarbij een belangrijke rol. Net als in veel andere plaatsen is de supermarkt branche in Woerden behoorlijk in beweging. Verschillende partijen willen zich graag vestigen of hun lokale positie versterken in Woerden. Daarnaast zorgen de groeiambities van de gemeente Woerden en de vele woningbouw plannen voor potentiële markt ruimte voor (nieuwe) supermarkten.

Voor de extra supermarkt in het winkelcentrum wordt uitgegaan van een bruto vloeroppervlakte van 2.600 m², bestaande uit een winkelvloeroppervlak (wvo) 1.900 m², bij de winkel behorende ruimten zoals

magazijn en personeelsruimte, 100 m² bijbehorende en ondergeschikte horeca. Met dit oppervlakte kan worden ingespeeld op de huidige wensen en trends ten aanzien van de inrichting en het benodigde oppervlakte van een goed functionerende supermarkt.

3.3.3 Actieprogramma wonen (2018)

De druk op de Woerdense woningmarkt is enorm, met name starters en senioren vinden maar moeilijk een passende woning. Ook ziet de gemeente dat de doorstroming stagneert en dat de prijzen hard stijgen. Niet voor niets is het Actieprogramma Wonen (2018) opgesteld om de woningbouw in Woerden te stimuleren. Uitgangspunt is dat er tot 2030 per jaar 200-300 nieuwe woningen worden gebouwd in de gemeente Woerden, waarvan 40-60 sociale huurwoningen. Belangrijk voor het slagen van dit actieprogramma is dat het beleid op het gebied van wonen in Woerden helder en eenduidig is en aansluit bij de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt. In 2019 vindt om deze reden een herijking plaats van de woonvisie. Het woonbeleid wordt hiermee vastgelegd in de Woonvisie Woerden 2019-2024 'Woerden woont'.

Toetsing

Ontwikkelaars willen weer bouwen en ook de gemeente heeft al extra ingezet op versnelling van lopende projecten en het aanjagen van grotere gebiedsontwikkelingen. Ook Snellerpoort biedt veel ruimte voor woningbouw. Eén van de acties is het aanbrengen van meer prioriteit bij projecten. Snellerpoort is een van de projecten die prioriteit krijgt. De uitbreiding van het winkelcentrum wordt binnen dit beleid gezien als onderdeel van 'Snellerpoort'. Het plan past dus binnen het beleid.

3.3.4 Woonvisie Woerden (2015 en 2019)

Woonvisie Woerden 2015-2020

In 2015 maakte de gemeente Woerden haar woonbeleid kenbaar in de 'Woonvisie Woerden Woont 2015-2020'. In deze visie presenteert de gemeente het beleidskader om te bepalen wat er op welke locatie gebouwd gaat worden voor welke doelgroep. De belangrijkste doelstellingen van het beleid zijn gericht op het bevorderen van doorstroming, het afstemmen van het nieuwbouwprogramma op de tekorten in de woningvoorraad en vanuit de kernenstrategie zorgen voor een gevarieerd aanbod.

De gemeente wil de doorstroming op de markt bevorderen om scheefwonen zo veel mogelijk tegen te gaan. Doorstroming zorgt tevens voor het vrijkomen van betaalbare woningen en dat daardoor in het kader van het nieuwbouwprogramma, de juiste woningen aan de woningvoorraad toegevoegd worden. In de woonvisie is tot 2020 een nieuwbouwprogramma van circa 1.000 woningen bepaald. In het beleid is aangegeven dat in het collegeprogramma van de gemeente Woerden is opgenomen dat er bij nieuwbouwprojecten gemiddeld 25% aan sociale woningbouw gerealiseerd moet worden. Dit kan huur en koop zijn. Voor heel Snellerpoort (woongebied en uitbreiding winkelcentrum samen, dus 900 woningen) wordt uitgegaan van 15% sociale huur en 10% goedkope koop zodat aan de doelstelling van het woonbeleid kan worden voldaan.

Woonvisie 2019-2024

Op 14 november 2019 is de Woonvisie 2019-2024 door de gemeenteraad van Woerden vastgesteld. In de woonvisie legt de gemeente haar ambitie, doelstellingen en beleid vast voor het wonen. De focus ligt op de groepen die extra aandacht nodig hebben, zoals starters en senioren, mensen met een laag inkomen, huishoudens met een middeninkomen en de mensen met een fysieke of mentale handicap. Dit betekent niet dat er niets gedaan wordt voor andere groepen, zoals gezinnen en mensen met hogere inkomens. Ook voor deze huishoudens wordt gebouwd. In samenwerking tussen gemeente en marktpartijen wordt een goede mix aan woningen gerealiseerd, afgestemd op de vraag. De woonvisie biedt hierbij het kader.

Het nieuwbouwprogramma wordt afgestemd op de daadwerkelijke tekorten in de woningvoorraad. Het gaat primair om het toevoegen van woningen waar nu een tekort / toenemende behoefte aan is en waarmee de totale woningvoorraad in de toekomst ook nog voldoende aansluit op de bevolkingsopbouw en -samenstelling. Hierbij is volop aandacht voor nieuwe woonconcepten die aansluiten bij de demografische ontwikkelingen en bijbehorende woonbehoefte in de gemeente Woerden. De woningbehoefte tot 2040 is om circa 4.700 woningen netto toe te voegen.

Conform het coalitieakkoord van de gemeente Woerden is opgenomen dat er bij nieuwbouwprojecten gemiddeld 20% aan sociale huur gerealiseerd moet worden, wat aansluit bij de behoefteraming tot 2030 uit de woningmarktanalyse van Companen (2018). Uit de Woningmarktanalyse 2018 blijkt verder dat er een fors tekort is aan woningen in de goedkope en betaalbare koop. Op basis van de wensen van de inwoners zou 60% van het nieuwbouwaanbod moeten worden gerealiseerd in het middeldure segment, voor het grootste deel appartementen (40%) en eengezinswoningen (20%) in het koopsegment. Door de gestegen bouwkosten, grondkosten en marktontwikkelingen lijkt dit niet haalbaar om dit volledig in de nieuwbouw te realiseren. Bovendien is er al veel aanbod in de bestaande woningvoorraad. Door in te zetten op het toevoegen van middenhuur (appartementen), koopappartementen en eengezinswoningen tot een oppervlakte van ongeveer 100m² en door het vrijmaken van woningen in de bestaande voorraad, gaan we ervan uit dat steeds meer mensen het product vinden wat zij wensen en past bij hun inkomen. Op basis van de cijfers wordt uitgegaan van het toevoegen van 10% middenhuur en 20% aan goedkope en betaalbare koopwoningen (waarvan 2/3 appartementen en 1/3 eengezinswoningen).

Binnen het plangebied Snellerpoort worden maximaal 900 woningen gerealiseerd in een compacte bouwvorm in diverse prijsklassen. Daarvan worden in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan 100 appartementen gerealiseerd. Van het totale woonprogramma van Snellerpoort wordt conform de Woonvisie 2015-2020 uitgegaan van 15% sociale huurwoningen en 10% goedkope koopwoningen. Hiermee speelt Snellerpoort in op de groei van 1- en 2 persoonshuishoudens. De nabijheid van het winkelcentrum en station is zowel aantrekkelijk voor senioren en starters maar ook voor stadsgezinnen. Naast appartementen worden voor deze laatste categorie ook stadswoningen gebouwd. Daarmee wordt voldaan aan de bepalingen van de woonvisie 2015-2020.

In de op 14 november 2019 vastgestelde Woonvisie 2019-2024 wordt uitgegaan van andere percentages voor de verschillende soorten woningen, zo wordt uitgegaan van 20% sociale huurwoningen, 10% middenhuur en 20% goedkope koop. Aangezien de grondexploitatie van Snellerpoort is opgesteld voordat het nieuwe beleid is vastgesteld wordt voor Snellerpoort uitgegaan van de percentages zoals opgenomen in de woonvisie 2015-2020.

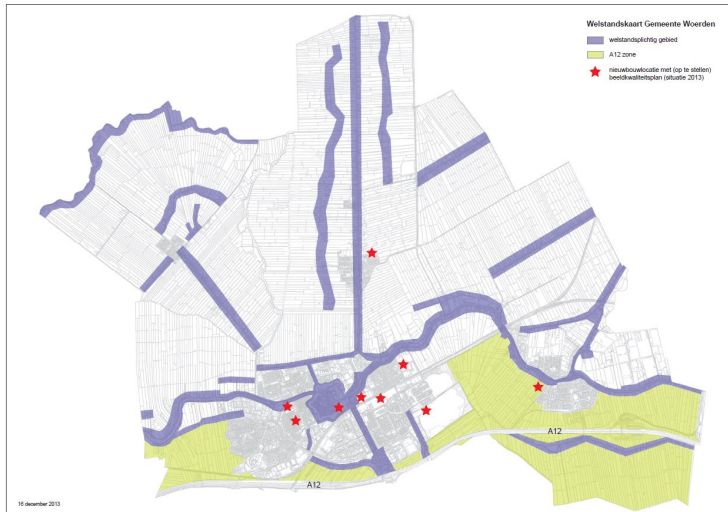
3.3.5 Welstandsnota Woerden (2013)

Op 31 oktober 2013 is de gewijzigde Welstandsnota vastgesteld door de gemeenteraad. Het doel van het wijzigen van het welstandsbeleid is om meer vrijheid voor de individuele bewoner c.q. eigenaar te creëren. Alleen in de gebieden waar de welstandsplicht geldt, hoeft een aanvraag omgevingsvergunning aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed te worden voorgelegd. Het aantal gebieden waar de welstandsplicht geldt, neemt af. Voor onder andere de cultuurhistorische linten in het buitengebied, de historische binnenstad van Woerden, het beschermd dorpsgezicht Kamerik en het gebied rondom de A12 blijft de welstandsplicht behouden.

De gemeente Woerden is voor 30% welstand plichtig. Onderstaande gebieden zijn welstand plichtig:

- binnenstad Woerden
- beschermd dorpsgezicht Kamerik
- waardevolle bebouwingslinten buitengebied
- A12 zone
- nieuwe (her)ontwikkelingslocaties

Het plangebied Snellerpoort valt in principe onder het welstandsvrije gebied. Voor de nieuwbouwontwikkeling ter plaatse van het plangebied worden beeldkwaliteitsplannen ontwikkeld. Deze beeldkwaliteitsplannen vormen het toetsingskader voor de voorgestane ruimtelijke kwaliteit.



Afbeelding: Welstandskaat gemeente Woerden.

Toetsing

Voor de ontwikkeling is het Stedenbouwkundig Plan Woerden Snellerpoort (2019) opgesteld. Het SP bevat beeldkwaliteitsprincipes op hoofdlijnen. Het stedenbouwkundig plan vormt samen met de nog op te stellen kavelpaspoorten het kader waarbinnen ontwikkelende partijen de bouwplannen voor de diverse bouwvelden realiseren.

Wanneer het bestemmingsplan voor vaststelling wordt voorgelegd zal ook worden aangegeven op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit voor Snellerpoort het beste geborgd kan worden. Ten behoeve van de uitgifte en ontwikkeling zullen in elk geval meer specifieke kaveldijkpassen worden opgesteld waarin per bouwveld nader ingegaan wordt op onder andere de beeldkwaliteit, de ambities met betrekking tot natuur inclusief bouwen, het woningbouwprogramma e.a.

Twee jaar na oplevering van de woningen, zal vervolgens weer sprake zijn van een welstandsvrij gebied. Dit heeft als doel een wijk te realiseren met een goede basiskwaliteit, waarbij bv. toekomstige aan- of uitbreidingen aan de woningen vervolgens als ondergeschikt en daarmee welstandsvrij zullen worden beoordeeld.

3.3.6 Actieplan CO₂-neutraal 2030

De gemeenteraad van Woerden heeft in 2014 de ambitie uitgesproken om in 2030 CO₂-neutraal te zijn. Gezien de omvang van de opgave is gemeente Woerden in 2014 gestart met het programma Duurzame Samenleving. Binnen dit programma zijn drie thema's geformuleerd: duurzame organisatie, duurzame buurten, en duurzame bedrijven. Om de ambitie CO₂-neutraal te bereiken, heeft de gemeente in mei 2017 het Actieplan CO₂-neutraal 2030 "Speerpunt binnen opgave 'Duurzame Samenleving'" vastgesteld.

In het Actieplan is een negental beleidsuitgangspunten opgenomen om de genoemde doelstelling te bereiken. Zo ontplooit de gemeente initiatieven voor grootschalige hernieuwbare energie vanuit zon, wind, biomassa en aardwarmte, zet de gemeente zich in om draagvlak te creëren binnen de gemeente voor "CO₂-neutraal 2030" en wordt alles in het werk gezet om het boren naar olie en gas onder het grondgebied van de gemeente Woerden tegen te gaan.

Ten aanzien van nieuwbouw is bepaald dat vanaf 2018 alle nieuwbouwwoningen en gebouwen in de gemeente Woerden CO₂-neutraal worden gebouwd. De rol van de gemeente is daarbij "aanjagen, faciliteren en stimuleren". De gemeente Woerden geeft invulling aan haar rol door inzet van de volgende instrumenten: het uitvoeren van onderzoek, door beleid en regelgeving aan te passen, door meer bewustwording te creëren, door gedrag te beïnvloeden en door financiële middelen beschikbaar te stellen voor bijvoorbeeld het uitvoeringsprogramma of via subsidies.

Woningen zijn volgens de Klimaatmonitor Woerden 2019 verantwoordelijk voor 25% van de totale CO₂-uitstoot van gebouwen in de gemeente Woerden (totaal 297.921 ton CO₂). Om woningen in de gemeente CO₂-neutraal te krijgen zet de gemeente in op het verminderen van het gebruik (isolatie,

nieuwbouw energieneutraal), het stimuleren van duurzame energie (WKO, zonnepanelen, warmtenet), en het uitfasen van het gebruik van fossiele brandstoffen (wijken van het gas). Vanaf juli 2020 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen zijn (BENG). Om geen stijging van de CO₂-uitstoot door woningen te genereren wordt in Woerden alle nieuwbouw vanaf 2018 energieneutraal.

Toetsing

Zie voor de uitwerking van de duurzaamheidsmaatregelen in Snellerpoort paragraaf 4.15.

3.3.7 Verkeersvisie 2030

Op 28 september 2017 is de Verkeersvisie 2030 vastgesteld door de gemeenteraad van Woerden. In de visie is aan de hand van een “missie” het beleid voor de verschillende verkeersdeelnemers beschreven. Het gaat hierbij om hulpdiensten, voetgangers, fietsers, landbouwverkeer, openbaar vervoer, autoverkeer in het centrum, autoverkeer in en langs de rest van de gemeente, parkeren, geluid en luchtkwaliteit. In de visie is bepaald dat wegen bepaalde afmetingen moeten hebben ten behoeve van de hulpdiensten en het hoofdfietspadennetwerk toegankelijk moet zijn voor hulpdiensten. Met deze inrichtingsprincipes worden hulpdiensten zoveel mogelijk ruimte en bewegingsvrijheid gegeven. Voor langzaam verkeer wordt gestreefd naar het goed en veilig bereikbaar houden van alle publieksvoorzieningen. In de visie zijn daartoe maatregelen opgenomen om deze doelen te bereiken.

Voor het autoverkeer binnen de gemeente wordt gestreefd naar het “zo snel en direct mogelijk” afwikkelen van het verkeer. Doorstroming op de hoofdverbindingswegen is daarbij van belang. Ten aanzien van het parkeren is het uitgangspunt om voldoende parkeerplaatsen beschikbaar te hebben bij de verschillende voorzieningen in Woerden. In de gemeentelijke “Nota parkeernormen” (2014) zijn in dat kader parkeernormen opgenomen voor verschillende functies om bij ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid te kunnen afdwingen.

Ten aanzien van geluid wordt gestreefd naar het verminderen van het aandeel gemotoriseerd verkeer, het verlagen van de snelheid en het bevorderen van de doorstroming. Voor Snellerpoort wordt uitgegaan van het verplaatsen van de Steinhagenseweg, waardoor deze weg verder van de bestaande woningen af komt te liggen en de geluidbelasting daar lager wordt. Centraal staat de ambitie binnen Snellerpoort een omgeving te creëren die voor voetgangers en fietsers als zeer prettig en veilig wordt ervaren. Het autoverkeer krijgt een vanzelfsprekende plek zonder dat de buurt zou domineren. Het gehele gebied krijgt een uniform wegbeeld en wordt ingericht als 30km/uur gebied. De straatruimten zijn onder te verdelen in bredere ‘stadstraten’ en smallere ‘buurtstraten’. Het bestemmingsplan maakt de verschillende voet- en fietspaden mogelijk, de exacte inrichting van de openbare ruimte en inrichtingsprincipes zoals de breedte van een fietspad vallen buiten de strekking van het bestemmingsplan.

Bij Snellerpoort wordt een belangrijke gemeentelijke ontsluitingsweg (Steinhagenseweg) verplaatst naar een tracé langs het spoor (Beneluxlaan). Op deze wijze hoeft het verkeer in de nieuwe situatie niet langer door de woonwijk te rijden maar wordt om de nieuwe woonwijk heen geleid.

3.3.8 Strategienota Verkeersvisie 2030

Op 11 juli 2019 is de Strategienota Verkeersvisie 2030 door de gemeenteraad van Woerden vastgesteld. In de strategienota zijn vijf basisprincipes opgenomen:

1. Prioriteit voor fiets en voetganger: er is in de Verkeersvisie gekozen om de fiets prioriteit te geven voor binnengemeentelijke verplaatsingen (naast uiteraard de voetganger). De omvang van de stad Woerden is geschikt om in principe al het binnenstedelijke verkeer met de fiets te kunnen afwikkelen. Ook tussen Woerden, de diverse kernen en omliggende steden krijgt het (snel)fietsverkeer prioriteit.
2. Openbaar vervoer goed bereikbaar per fiets en te voet: het Openbaar vervoer wordt aangesloten op voor- en natransport per fiets of te voet.
3. Autoverkeer is secundair: het uitgangspunt dat de fietser prioriteit krijgt, legt beperkingen op aan het autobezit in de stad, bijvoorbeeld aan de doorstroming van het doorgaande autoverkeer wat geen herkomst of bestemming heeft in Woerden. Autoverkeer is secundair in de stad. Uitgangspunten voor het autoverkeer zijn:

- a. De maximale reistijd vanaf de gemeentegrens/ provinciale weg tot aan de herkomst of bestemming bedraagt maximaal 10 minuten;
 - b. de binnenstad van Woerden in het bijzonder moet bereikbaar blijven per auto voor herkomst- of bestemmingsverkeer.
4. Extra aandacht voor kinderen en mindervaliden: binnen de groep kwetsbare verkeersdeelnemers geeft de gemeente bij het aanpakken van de verkeersinfrastructuur extra prioriteit aan kinderen tot 18 jaar en aan mindervaliden.
 5. Metingen en onderzoeken vormen de grondslag vormen de grondslag voor alle verkeersingrepen en dienen daaraan vooraf te gaan.

Ten behoeve van het autoverkeer is het uitgangspunt dat er een wegcategoriseringsplan wordt opgesteld. Daarin worden voor verschillende wegen in Woerden maatregelen per weg voorgesteld om de doorstroming te waarborgen die bij de betreffende categorie weg hoort. Er is een Woerdens verkeersmodel gemaakt waarin de woningbouwopgaven en de mobiliteitsontwikkelingen zijn verwerkt. Aan de hand van het verkeersmodel wordt onderzocht waar knelpunten ontstaan en hoe deze kunnen worden opgelost. Als uit de berekeningen blijkt dat aanpassingen aan het huidige wegennet onvoldoende kunnen bijdragen aan het oplossen van het knelpunt, wordt ook onderzocht of het aanleggen van nieuwe infrastructuur (zoals een randweg) een oplossing kan bieden. Daarbij worden naast verkeerskundige aspecten ook andere relevante aspecten (zoals landschappelijke inpassing, financiële haalbaarheid, milieukundige effecten, etc.) betrokken.

Voor Snellerpoort wordt uitgegaan van het omleggen van de huidige Steinhagenseweg naar een locatie langs het spoor (Beneluxlaan). Hiermee wordt niet de wegcapaciteit vergroot. Reden voor de omlegging is (a) de voorgenomen uitbreiding van het winkelcentrum Snel en Polanen die is geprojecteerd ter plaatse van de huidige Steinhagenseweg en (b) het verbeteren van het woon- en leefklimaat in Snel en Polanen door omlegging van de weg waardoor de weg verder van een deel van de bestaande woningen komt te liggen. In het kader van de Verkeersvisie wordt zoals beschreven in de Strategienota onderzoek gedaan naar de verkeerskundige knelpunten in Woerden en de bijbehorende oplossingen.

Door de omlegging van de Steinhagenseweg naar het tracé langs het spoor (Beneluxlaan) worden de straten rondom het winkelcentrum ingericht als verkeersluwe straten waar alleen bestemmingsverkeer zal zijn. De centrale buurstraat zal wel toegankelijk zijn voor het benodigde bevoorradingsverkeer.

3.3.9 Nota parkeernormen (2014)

De Nota Parkeernormen van de gemeente Woerden (2014) heeft als doel om bij nieuwe of te wijzigen ruimtelijke plannen en projecten de hoeveelheid parkeerplaatsen te kunnen bepalen en de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Een tweede doel van de nota is om de toepassing van de parkeernormen inzichtelijker en eenduidiger te maken, zodat het voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars duidelijk is welke normen gehanteerd worden bij de betreffende bouwaanvraag of ruimtelijke ontwikkeling.

De Nota Parkeernormen is opgesteld, in afwijking op de parkeerkencijfers van het CROW en de vorige versie van de Nota Parkeernormen. In crow-publicatie 317 wordt een bandbreedte gehanteerd in verband met de landelijke verschillen. Er is in de Nota Parkeernormen voor gekozen om binnen die bandbreedte specifiek voor Woerden een vast kencijfer per functietype als norm vast te stellen. De parkeernorm voor een bepaalde functie verschilt enkel in verschillende locatiegebieden - de stedelijke zones - binnen de gemeente.

Toetsing

De parkeerbehoefte van de beoogde woningbouw en winkelruimte dient te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen (Nota parkeernormen gemeente Woerden 2014). De locatie ligt in de rest bebouwde kom van Woerden. Zie paragraaf 4.7 voor een nadere toetsing aan de Nota parkeernormen.

3.3.10 Interferentieverordening bodemenergie Woerden (2019)

In december 2019 is de "Verordening interferentiegebieden bodemenergiesystemen gemeente Woerden 2019" vastgesteld door de gemeenteraad. Daarbij zijn de plangebieden Snellerpoort, Middelland-Noord en Stationsgebied Woerden aangewezen als interferentiegebied voor bodemenergie. Dit biedt de gemeente meer mogelijkheden om de in het gebied beschikbare bodemenergie doelmatig te gebruiken en om negatieve onderlinge invloed (interferentie) van bodemenergiesystemen op elkaar te voorkomen of beperken.

Bodemenergie kan een belangrijke bijdrage leveren aan de doelstellingen van de gemeente om energieneutraal en aardgasvrij te worden, naast het gebruik van andere duurzame bronnen zoals zon-, windenergie en biogas. De huidige ontwikkelingen van binnenstedelijke verdichting en hoge ambities op het gebied van energieconcepten zonder aardgas, de drukte in de ondergrond en versterking van de ambitie om naar een energie neutrale stad te gaan, zijn gezamenlijk de aanleiding om de potentie van de ondergrond op het gebied van bodemenergie optimaal te benutten.

Bodemenergiesystemen zijn systemen die voor de verwarming en koeling van gebouwen gebruik maken van de warmte en koude die in de bodem is opgeslagen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen open en gesloten bodemenergiesystemen. Voor open systemen is de provincie het bevoegde gezag, voor gesloten bodemenergiesystemen is de gemeente het bevoegde gezag. Bij gesloten bodemenergiesystemen wordt water (eventueel in combinatie met antivriesmiddel) in buizen door de bodem geleid, zonder dat het in direct contact met het grondwater komt. Hierin onderscheiden zij zich van open systemen, daarbij is namelijk sprake van verplaatsing van grondwater. In een aantal gebieden in Woerden waar binnenstedelijke verdichting plaatsvindt (zoals Snellerpoort), is of wordt veel drukte in de ondergrond verwacht. De gemeente is per 1 juli 2013 door het van kracht worden van het Besluit bodemenergiesystemen het bevoegd gezag voor gesloten bodemenergiesystemen en krijgt hierdoor verschillende taken en bevoegdheden. Op grond van het Besluit Omgevingsrecht kan een gemeentelijke verordening worden vastgesteld. Op grond van een dergelijke verordening worden interferentiegebieden aangewezen, waarbinnen bodemenergiesystemen beter op elkaar worden afgestemd en het doelmatig gebruik ervan wordt versterkt. Een interferentiegebied is een afgebakend gebied waar een vergunningplicht geldt voor gesloten bodemenergiesystemen en niet langer een meldingsplicht.

De Verordening geeft ook de mogelijkheid aan het college om een bodemenergieplan (een gebiedsgericht planmatige aanpak) per interferentiegebied op te stellen. In het bodemenergieplan worden sturingsprincipes en ordeningsregels voor bodemenergiesystemen (zowel voor open als gesloten) opgenomen.

In de verordening zijn regels opgenomen voor de gesloten systemen. Doel van de regels is om (a) het meest doelmatige gebruik van bodemenergie - de opslag van warmte en koude in de bodem - te bevorderen en (b) een betere ordening van de ondergrond te bereiken zodat meerdere bodemenergiesystemen kunnen worden geïnstalleerd. Voor het aanleggen van een gesloten bodemenergiesysteem binnen een interferentiegebied is een vergunning (een omgevingsvergunning beperkte milieutoets) van het college van burgemeester en wethouders nodig. Daarbij wordt getoetst aan de kaders van het bodemenergieplan.

In dit bestemmingsplan zijn voorzieningen ten behoeve van ondergrondse energieopslag mogelijk. Ook bijbehorende technische ruimten zijn toegestaan. De bijbehorende ondergrondse leidingen zijn geen bouwwerken als bedoeld in het bestemmingsplan en daarmee mogelijk.

3.3.11 Horecabeleidskader (2019)

De gemeenteraad van Woerden heeft op 26 september 2019 het "Horecabeleidskader gemeente Woerden" vastgesteld. Dit Horecabeleidskader is op 16 oktober 2019 bekendgemaakt op de gemeentepagina van de Woerdense Courant en is op 17 oktober 2019 in werking getreden. Dit nieuwe kader betreft een actualisatie van de verouderde Horecastructuurvisie (november 2010, BRO) om toekomstgericht en flexibel te kunnen inspelen op de huidige marktvraag, trends, kansen en ontwikkelingen. Tevens dient het Horecabeleidskader als bouwsteen voor de omgevingsvisie (gebiedsvisies en omgevingsplannen) in het kader van de Omgevingswet (2021).

Bij het winkelcentrum wordt voorzien in het toestaan van bij de supermarkt horende en daaraan

ondergeschikte horeca (maximaal 100 m²). Dat past binnen het horecabeleidskader, waarin is aangegeven dat "ondergeschikte horeca-activiteiten bij winkels (blurring) voorzien in een duidelijke consumentenbehoefte en onder voorwaarden kunnen worden toegelaten".

In het beleidskader zijn regels opgesteld waar de ondergeschikte horeca aan moet voldoen:

1. Het betreft niet-zelfstandige horeca. De horeca-activiteit moet ondergeschikt zijn aan en aanvullend zijn op de hoofdfunctie en moet de hoofdfunctie ondersteunen.
2. De horeca-activiteit moet passen bij de hoofdfunctie.
3. Het horecagedeelte mag uitsluitend bereikbaar zijn via de entree van de hoofdfunctie, om te voorkomen dat het horecagedeelte een zelfstandige stroom bezoekers trekt.
4. Voor de ondergeschikte horeca mag geen specifieke aandacht worden gevraagd (geen afzonderlijke reclames, openingstijden) via welk medium dan ook (internetsites, brochures, etc.).
5. Het horecagedeelte van locaties waar detailhandel en dienstverlening (winkel, zorginstelling, museum of bedrijfskantine) is toegestaan mag niet door een derde, niet zijnde de exploitant van de hoofdfunctie, worden geëxploiteerd.
6. De ondergeschikte horeca in locaties waar detailhandel en dienstverlening (winkel, zorginstelling, museum of bedrijfskantine) is toegestaan mag maximaal 25% van het winkelvoeroppervlak van de inrichting beslaan met een maximum van 35 vierkante meter. Onder winkelvoeroppervlak wordt verstaan het voor publiek toegankelijke gedeelte plus de ruimte achter de kassa. Opslagruimten en personeelsruimten worden hier niet toe gerekend.

In voorliggend bestemmingsplan is ondergeschikte horeca toegestaan behorend bij de supermarkt. Daarbij zijn de bovenstaande richtlijnen aangehouden. In afwijking van de doorgaans gehanteerde 35 m² is in dit geval een maximum oppervlakte van 100 m² bvo aangehouden voor de ondergeschikte horeca, dat gelet op de omvang van de supermarkt (2.600 m²) kan worden beschouwd als ondergeschikt. Voor het overige voldoet de ondergeschikte horeca aan de definitie van het horecabeleidskader.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moeten komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is wanneer de ontwikkeling betrekking heeft op 'een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer' (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 100 appartementen de uitbreiding van het bestaande winkelcentrum met een supermarkt van 2.600 m² bvo. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een m.e.r. beoordelingsnotitie opgesteld. Daarin is geconcludeerd dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu worden verwacht. Zie Bijlage 12 m.e.r. beoordelingsnotitie 30.04.2020.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies, wordt in dit plan gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden kleinere afstanden. De richtafstanden gelden voor de aangegeven bedrijfsactiviteiten in het algemeen. Op basis van onderzoek naar de specifieke milieusituatie van een bedrijf kunnen kleinere aan te houden afstanden gerechtvaardigd zijn. Hiermee kan dan onderbouwd worden afgeweken van de richtafstanden indien de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf daar aanleiding toe geeft.

Onderzoek

In de beoogde situatie wordt er een uitbreiding van het bestaande winkelcentrum met een supermarkt van 2.600 m² bvo en woningen gerealiseerd. De woningen zijn milieugevoelig en moeten worden getoetst aan de richtafstanden zoals vermeld in de VNG-brochure. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit een winkelcentrum met bijbehorende voorzieningen. Gelet op de diverse functies in de directe omgeving van het plangebied kan het gebied getypeerd worden als 'gemengd gebied' waardoor met 1 afstandsstap kan worden afgeweken van de richtafstanden van de VNG-publicatie.

De supermarkt en de parkeergarage zijn onderdeel van dezelfde voorliggende ontwikkeling, net als de beoogde woningen. Een onderlinge toetsing is daarom niet nodig. Een supermarkt valt onder milieucategorie 1 en heeft een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Door de realisatie van een parkeerterrein en verschillende wegen wordt er meer ruimte gecreëerd en wordt aan de richtafstand voldaan.

In het aangrenzende winkelcentrum zijn winkels en horeca gevestigd. Hiervoor geldt een maximale onderlinge richtafstand van 10 meter. Daar kan aan worden voldaan. Hetzelfde geldt voor de kantoren boven het winkelcentrum en het nabij gelegen kerkgebouw (Het Baken). Geconcludeerd kan worden dat er voor de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat in de omgeving geen bedrijven of instellingen aanwezig zijn die door de transformatie in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

4.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordenings- praktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	Uurgemiddelde concentratie	Max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. Meer dan 50 µg / m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In het Besluit nibm en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% toename van concentratie NO₂ (stikstof dioxide) en PM₁₀ (fijn stof) in de buitenlucht;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

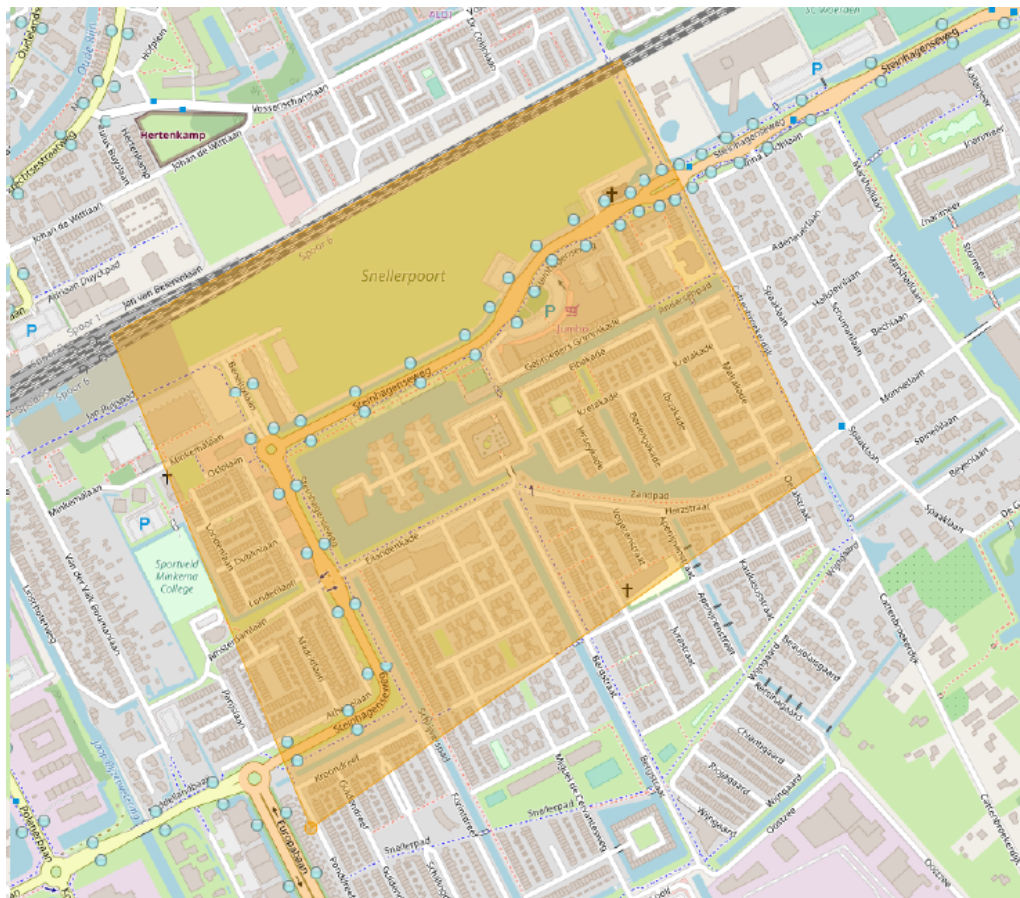
Onderzoek

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een supermarkt van maximaal 2.600 m² bvo en maximaal 100 woningen. De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling bedraagt op een gemiddelde weekdag maximaal 2.490 mv/etmaal. De maximale bijdragen aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen als gevolg van deze verkeersgeneratie zijn berekend met behulp van de NIBM-tool. Uit de berekening blijkt dat de beoogde ontwikkeling 'mogelijk in betekende mate' bijdraagt aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen, zie onderstaande afbeelding.

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

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	2490
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	2,03
PM ₁₀ in µg/m ³	0,37
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekende mate; nader onderzoek noodzakelijk	

Naar aanleiding van deze uitkomst is middels de NIBM-tool de planbijdrage in 2020 berekend. Via de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl), die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort, is bekeken hoe hoog de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de huidige situatie ter plaatse van het plangebied zijn. Aansluitend aan het plangebied is de Steinhagenseweg gelegen waarvoor in de monitoringstool toetspunten zijn opgenomen. In figuur 4.2 is de ligging van toetspunten weergegeven.



Figuur 4.2: Maatgevende toetspunten nabij het plangebied. (Bron: NSL-monitoringsrool.)

In de onderstaande tabellen zijn de achtergrondconcentraties ter plaatse van de maatgevende weg

(Steinhagenseweg) weergegeven en is getoetst of in 2019 en 2020 aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer wordt voldaan. Er is uitgegaan van de hoogste achtergrondconcentratie ter plaatse van de maatgevende weg.

Stofcategorie	Maximale planbijdrage 2019 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) volgens NIBM rekentool	Hoogste achtergrond concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) 2019 (Steinhagenseweg)	Maximaal optredende concentratie 2020 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Grenswaarde Wm ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
NO ₂	2,37	25,4	27,77	40
PM ₁₀	0,39	19,3	19,69	40
PM _{2,5}	0,39	11,7	12,07	25

Tabel: Berekening NIBM-tool voor het jaar 2019

Stofcategorie	Maximale planbijdrage 2020 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) volgens NIBM rekentool	Hoogste achtergrond concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) 2020 (Steinhagenseweg)	Maximaal optredende concentratie 2020 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Grenswaarde Wm ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
NO ₂	2,18	20,0	22,18	40
PM ₁₀	0,38	19,6	19,98	40
PM _{2,5}	0,38	11,6	11,98	25

Tabel: Berekening NIBM-tool voor het jaar 2020

Uit de tabellen blijkt dat wanneer de maximale planbijdrage bij de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden opgeteld zowel in 2019, als ook in 2020, ruimschoots aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer wordt voldaan ter plaatse van de maatgevende weg Steinhagenseweg. Omdat direct langs deze weg ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt. Ook nemen door gebruikmaking van steeds betere technieken de achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen jaarlijks af.

Advieswaarden WHO en GGD

De Wereld Gezondheidsorganisatie (WHO) hanteert advieswaarden voor fijn stof (PM₁₀) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM_{2,5} wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Pas als aan deze waarden wordt voldaan kan vanuit een goede motivering worden gesproken over acceptabele concentraties en goed woon- een leefklimaat. Ook de landelijke GGD kent een beoordelingsmethode via de gezondheidseffectscreening (GES) welke een waardeoordeel geven aan de blootstelling voor luchtkwaliteit.

Op het Geoloket van de Omgevingsdienst (<https://www.odru.nl/geoloket/>) is aangegeven dat de concentraties ultra fijn stof (PM_{2,5}) in 2018 op 12 microgram per kuub ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) ligt. Dit komt overeen met de berekende concentratie van het luchtkwaliteitonderzoek (zie boven) voor het jaar 2019 en 2020 (respectievelijk 11,7 en 11,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). De concentraties nemen tot 2030 af naar 10 microgram per kuub. Voor fijn stof (PM₁₀) is de waarde in 2018 ongeveer 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, afnemend naar 17-18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ in 2030. Aan de advieswaarden kan worden voldaan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.5 Windhinder

Toetsingskader

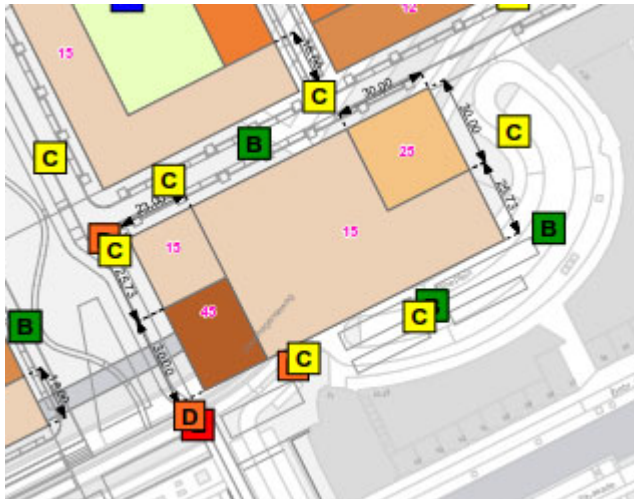
Volgens het beslismodel zoals opgenomen in de Nederlandse norm NEN 8100:2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving wordt, gezien de bouwhoogte van meer dan 30 meter, het uitvoeren van een windklimaatonderzoek als noodzakelijk gezien.

Onderzoek

Door Cauberg Huygen is een windhinderonderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 13 Windhinderonderzoek 18.11.2019. In het kader van de zorg voor een goede ruimtelijke ordening is een theoretische beoordeling van het windklimaat uitgevoerd. Deze beoordeling geeft een eerste inzicht in het te verwachten windklimaat rondom het bouwplan. De prognose van het windklimaat wordt gegeven op grond van de bij het bureau opgebouwde expertise, waarbij ook gebruik wordt gemaakt van kentallen uit literatuuronderzoek. Daar zeer vele factoren het windklimaat bepalen kan een theoretisch onderzoek niet een even nauwkeurig beeld geven als windtunnel- of CFD-onderzoek.

Onderstaand zijn de resultaten van deze oriënterende beoordeling samengevat voor het plandeel winkelcentrum:

- Rond de hoge nieuwbouwdelen van het winkelcentrum wordt langs de zuid en west gevel, zonder aanvullende maatregelen, een windklimaat van klasse C of D verwacht. Bij de zuidwesthoek van het gebouw mogelijk E. Langs de noord en oostgevel wordt een gunstiger windklimaat verwacht, klasse B of C.
- Er wordt geen windgevaar verwacht rondom de geplande nieuwbouw. Mogelijk is zeer lokaal, nabij een aantal gebouwhoeken van de 45m hoge bouwdelen een kans op een beperkte overschrijding van het gevaarcriterium aanwezig. Dit kan in doorloopgebieden geaccepteerd worden, maar is niet wenselijk in slentergebieden. Middels een CFD-onderzoek kan dit nauwkeurig beoordeeld worden.



Met lokale ingrepen kan het windklimaat lokaal verbeterd worden. Geadviseerd wordt om hoogteaccenten naar achteren verschoven op de plint te plaatsen en om de looproutes niet te dicht langs de gebouwhoeken te ontwerpen. Als alternatief kan overwogen worden luifels toe te passen om het windklimaat lokaal te verbeteren.

Geconcludeerd wordt dat op maaiveld overwegend een verantwoord windklimaat verwacht mag worden. Rondom de hoge bouwdelen kan naar verwachting plaatselijk een minder gunstig windklimaat optreden. De verslechtingen zijn vooral aanwezig bij de hoeken van de bouwblokken. Om het windklimaat beter te kunnen beoordelen of wanneer de nut en noodzaak van verbeteringsmaatregelen (luifels, schermen, aanpassingen in gebouwmassa en dergelijke) nauwkeurig beoordeeld moet worden, wordt geadviseerd om uitgebreider windonderzoek middels CFD (Computational Fluid Dynamics). Een dergelijk nauwkeuriger onderzoek is conform de NEN 8100 bij bouwhoogtes groter dan 30 meter vereist. Dit onderzoek zal moeten worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, omdat in dat stadium de exacte vormgeving van het gebouw bekend is en de benodigde maatregelen getroffen kunnen worden.

In de planregels van dit bestemmingsplan is een nadere eisen regeling opgenomen, waarmee de gemeente de mogelijkheid heeft om nadere eisen te stellen aan de situering, omvang en vormgeving van

de bebouwing teneinde eventuele windhinder of windgevaar te voorkomen. Ook zijn mogelijke maatregelen ter voorkoming van windhinder zoals luifels en schermen op basis van deze planregels toegestaan. Op deze wijze kan een goed windklimaat worden bereikt.

4.6 Geluid

4.6.1 Toetsingskader

De Wet geluidhinder (Wgh) beoogt de burger te beschermen tegen hoge geluidbelastingen. In deze wet zijn onder meer normen voor geluid van wegverkeers- en spoorweglawaaï vastgelegd. Bij ruimtelijke plannen dient daarom rekening te worden gehouden met de in de Wgh genoemde grenswaarden en bepalingen.

In de Wgh gelden voorkeursgrenswaarden en maximaal toelaatbare grenswaarden voor de gevelbelastingen op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals in dit geval nieuw te bouwen woningen. Overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan, mits voldoende onderbouwd. Het bevoegd gezag, in dit geval het college van burgemeester en wethouders van Woerden, bepaalt of een overschrijding daadwerkelijk mag plaatsvinden. Dit wordt 'het verlenen van een ontheffing van de voorkeurswaarde' of 'het vaststellen van een hogere grenswaarde' genoemd. Het gaat hierbij om het vaststellen van een hogere grenswaarde dan de voorkeurswaarde en is mogelijk indien maatregelen om de geluidbelasting te reduceren aan de bron of tussen bron en ontvanger niet doelmatig zijn of financiële of stedenbouwkundige bezwaren ondervinden.

Indien hogere grenswaarden worden aangevraagd en een locatie is gelegen binnen de zones van meerdere geluidbronnen, dient tevens onderzoek gedaan te worden naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidsbronnen (de cumulatieve geluidbelasting). Er dient te worden aangegeven op welke wijze met de samenloop rekening is gehouden bij het bepalen van de te treffen maatregelen. Wanneer ook de maximaal te verlenen ontheffingswaarde wordt overschreden is in principe geen bouw van woningen of andere geluidgevoelige gebouwen mogelijk tenzij deze worden voorzien van dove gevels of andere maatregelen.

Wegverkeerslawaaï

Conform artikel 74 van de Wgh (zones langs wegen) hebben alle wegen een zone, uitgezonderd een aantal situaties waaronder wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De zone is een gebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijden van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buiten stedelijk). De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen, omdat er geen zones gelden.

Railverkeerslawaaï

Ten noorden van het plangebied ligt een spoorlijn. In het Besluit Geluidhinder van 1 juli 2012 is het wettelijk kader van geluidhinder vanwege spoorwegen opgenomen. Op grond van artikel 1.4a is de zonebreedte van de trajecten in Nederland vastgesteld. Deze zonebreedte is afhankelijk van het vastgestelde geluidproductieplafond (hierna GPP). Deze GPP's zijn op 1 juli 2012 door een wetwijziging van de Wet milieubeheer voor hoofdspoorwegen van kracht geworden

4.6.2 Onderzoek

Door Cauberg Huygen is onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 3 Akoestisch onderzoek 10.09.2020

Spoorweglawaaï

Het spoortracé Gouda–Utrecht/Breukelen is het meest nabijgelegen spoortracé. De voorkeursgrenswaarde vanwege spoorweglawaaï bedraagt 55 dB en de maximaal te verlenen grenswaarde 68 dB. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting van het spoor op de nieuwe woningen maximaal 65 dB is, zie onderstaande tabel uit het akoestisch onderzoek.

Tabel 6.2: Hogere waarden spoorweglawaai en benodigde aantallen geluidbelaste woningen

Kavel	Geluidsbron	Voorkeurs-grenswaarde	Aangevraagde hogere waarde	Aantallen woningen		
Maatregel spoorweglawaai				-	Raildempers	Geluidafscherming door gebouwen Snellerpoort
B5-6 (max.100 wng)	spoorlijn Leiden/Gouda– Utrecht/Breukelen	55 dB	57 dB	14	18	3
			60 dB	32	34	-
			62 dB	32	-	-
			65 dB	2	-	-

Geconcludeerd is dat de geluidbelasting ten gevolge van de spoorlijn Gouda-Utrecht/Breukelen ten hoogste 65 dB bedraagt. De voorkeurgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden, de maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden, er zijn dus geen dove gevels of vergelijkbare voorzieningen aan de gevel nodig.

De weergegeven geluidwaarden gelden voor de situatie waarin het woningbouwdeel van Snellerpoort niet is gerealiseerd (de zogenaamde "vrije veld situatie"). De woningen van het woongebied Snellerpoort hebben een afschermende werking. Indien gebied Snellerpoort is gerealiseerd, zijn nagenoeg geen hogere waarden vanwege spoorweglawaai meer nodig.

Door de gemeente Woerden wordt onderzocht of op het spoor raildempers kunnen worden gerealiseerd en/of het geluidproductieplafond kan worden verlaagd. Indien raildempers kunnen worden toegepast dan is de maximale geluidbelasting 60 dB en neemt het aantal gehinderde woningen af.

Wegverkeerslawaai

Ten gevolge van wegverkeer op de Steinhagenseweg/Beneluxlaan wordt overal voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Ten gevolge van wegverkeer op de omliggende 30 km/u wegen is sprake van een verhoogde geluidbelasting, maximaal 59 dB. Hierdoor is extra aandacht noodzakelijk voor de gevelgeluidwering van woningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de geluidbelasting vanwege deze weg meegenomen in de cumulatie van het omgevingsgeluid.

Cumulatie

De gecumuleerde geluidbelasting (weg en rail) LVL,cum bedraagt maximaal 62 dB omgerekend naar wegverkeerslawaai. De gecumuleerde geluidbelasting (weg en rail) LRL,cum bedraagt maximaal 66 dB omgerekend naar spoorweglawaai. In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die te zijner tijd zal worden aangevraagd zal de geluidsisolatie van gevels moeten worden bepaald. Hierbij zal rekening gehouden moeten worden met de berekende gecumuleerde geluidbelasting.

Effecten van verlegde Steinhagenseweg (Beneluxlaan) op bestaande woningen

In het akoestisch onderzoek is berekend wat de effecten van de plannen (wijzigen Steinhagenseweg naar buurtstraat, aanleg Beneluxlaan langs het spoor, bouw van woningen in Snellerpoort) zijn op de bestaande woningen in de wijk Snel en Polanen. Ten aanzien van het spoorweglawaai is vastgesteld dat de geluidbelasting minder wordt als gevolg van de realisatie van nieuwe woningen die een akoestisch afschermende werking hebben.

Op de plek van de huidige Steinhagenseweg wordt een buurtontsluitingsstraat gerealiseerd waar minder verkeer over komt te rijden dan over de huidige weg. De ligging van de straat wordt ten opzichte van de huidige situatie aangepast. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat als gevolg hiervan de geluidbelasting op alle bestaande woningen afneemt.

Conclusie

Ten behoeve van de woningen van bouwveld B5-B6 moet een hogere waarde worden vastgesteld voor het spoorweglawaai van 65 dB. Parallel aan de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan wordt onderzocht of er raildempers kunnen worden toegepast en/of het geluidproductieplafond kan worden verlaagd.

4.7 Verkeer en parkeren

4.7.1 Kader

Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeersstroom niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Voor de beoogde ontwikkeling wordt de verkeersgeneratie berekend op basis van kencijfers uit CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren). De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de gemeentelijke parkeernormen (Nota parkeernormen gemeente Woerden 2014). Voor het juiste kencijfer / parkeernorm wordt een ligging in de rest bebouwde kom aangehouden, de gemeente heeft een matig stedelijk karakter op basis van de adressendichtheid.

Ontsluiting

Gemotoriseerd verkeer

De positie van het plangebied ten opzichte van de hoofdinfrastructuur van Woerden is zeer goed. De huidige Steinhagenseweg die door het plangebied loopt wordt vervangen door de Verlengde Beneluxlaan, welke ten noorden van het plangebied langs het spoor loopt. Het autoverkeer binnen het plangebied voor autoverkeer wordt ontsloten op de bestaande oostelijk gelegen verbinding van de Steinhagenseweg. Het autoverkeer kan vanaf hier de Steinhagenseweg volgen of gebruik maken van de Verlengde Beneluxlaan.

Vanaf de Steinhagenseweg (gebiedsontsluitingsweg, 50 km/h) bereikt het autoverkeer in zuidelijke richting via de Europabaan de N204 (provinciale weg). Deze sluit vervolgens aan op de rijksweg A12. Verkeer met een herkomst/bestemming binnen Woerden kan gebruik maken van de route Steinhagenseweg – Middellandbaan. Via deze gebiedsontsluitingswegen kunnen overige bestemmingen in (het centrum van) Woerden worden bereikt. In noordelijke richting verbindt de Steinhagenseweg het plangebied met de N198. Deze provinciale weg verbindt Woerden met De Meern.

Langzaam verkeer

Het plangebied bevat een rechtstreekse fietsverbinding tussen het bestaande winkelcentrum en het NS-station. Door de nabijheid van het station wordt optimaal ingezet op goede fiets- en voetgangersverbindingen met het station en de binnenstad. Rondom het plangebied worden straten waar veel fietsverkeer ingericht als fietsstraat en is er voldoende ruimte voor voetgangers. Ten noorden van het plangebied, langs het spoor, is een snelfietsroute beoogd. De weg die het plangebied ontsluit (Steinhagenseweg) is een gebiedsontsluitingsweg waar fietsers gebruik maken van vrijliggende fietspad. Voor voetgangers zijn langs de weg trottoirs aanwezig. Het plangebied is daardoor goed bereikbaar voor fietsers en voetgangers.

Openbaar vervoer

De bereikbaarheid van het plangebied per openbaar vervoer is goed. De zuidzijde van NS-station Woerden ligt op circa 900 meter loopafstand van het plangebied. Vanaf dit station vertrekken Intercitytreinen in de richtingen Leiden Centraal en Utrecht Centraal (beide 2x/uur). Ook vertrekken hier sprinters in de richtingen 's-Hertogenbosch, Uitgeest, Tiel en Den Haag Centraal.

4.7.2 Parkeren

Kader

Voor het bepalen van de parkeervraag is de Nota parkeernormen Woerden 2014 kader. Voor Woerden wordt overeenkomstig dat beleid uitgegaan van een "matig stedelijk" gebied. Snellerpoort ligt in het gebied "rest bebouwde kom". Conform de nota parkeernormen wordt uitgegaan van de parkeerkencijfers van het CROW, waarbij het gemiddelde van de daarin opgenomen parkeernormen wordt aangehouden.

In de planregels van het bestemmingsplan is een koppeling gelegd met de Nota parkeernormen

Woerden 2014 of diens rechtsopvolger. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aan die nota getoetst. Om te bepalen wat voor het beoogde programma de parkeervraag is, is onderstaande parkeerbalans opgesteld. Hierbij is uitgegaan van een haalbaarheidsstudie die is uitgevoerd door een ontwikkelende partij, waarbij het maximale programma is aangehouden dat het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Parkeervraag nieuwe situatie

Uitgangspunt is de bouw van maximaal 100 appartementen en een supermarkt met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 2.600 m², waarvan maximaal 100 m² mag worden gebruikt voor ongeschikte ondersteunende horeca.

Voor de fullservice supermarkt (prijsniveau middelhoog/hoog) moet worden uitgegaan van een parkeernorm van 4,9 parkeerplaats per 100 m² (het gemiddelde van 3,9 en 5,9 dat het CROW als richtlijn hanteert). Uitgaande van het programma van 2.600 m² BVO is de parkeervraag van de supermarkt 127,4 parkeerplaatsen, zonder rekening te houden met dubbelgebruik.

Voor de woningen wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,4 plek per woning voor de huur/etage midden/goedkoop en 1,0 parkeerplaats per woning voor de starterswoningen. Beide getallen zijn inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers per woning. De parkeervraag voor de woningen bedraagt 124,6 parkeerplaatsen, zonder rekening te houden met dubbelgebruik.

Voor de verschillende tijdstippen in de week is de totale parkeervraag berekend, waarbij rekening is gehouden met aanwezigheidspercentages, en dus de mogelijkheden voor dubbelgebruik. Voor het maatgevende moment (zondagmiddag) zijn 215 parkeerplaatsen nodig voor de toe te voegen functies (woningen en supermarkt). Zie onderstaande tabel.

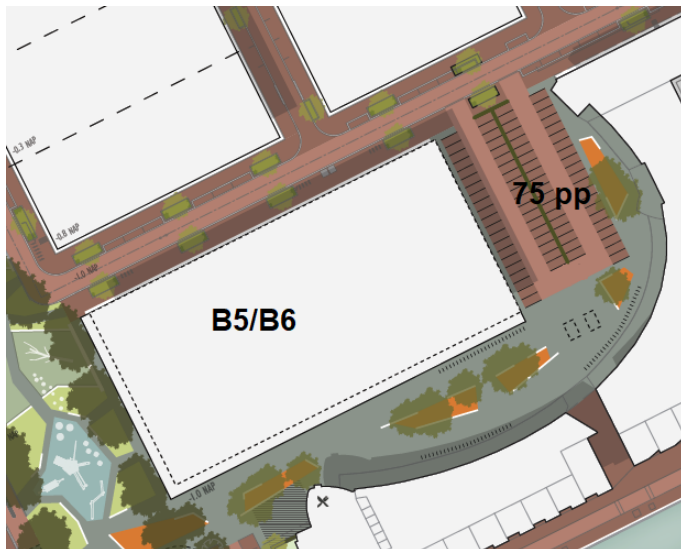
	Werkdag- ochtend	Werkdag- middag	Werkdag- avond	Werkdag- nacht	Koop-avond	Zaterdag- middag	Zaterdag- avond	Zondag- middag
Supermarkt (1.900m ² WVO / 2.600 m ² BVO) fullservice (hoog/middelhoog) + waarvan 100 m ² BVO ondersteunende horeca categorie 3 (dagzaak)	38	76	51	0	102	127	51	127
Woningen - bewoners	47	47	85	95	76	57	76	66
Woningen - bezoekers	3	6	24	0	21	18	30	21
TOTAAL	89	130	160	95	199	202	157	215

Het nieuwe gebouw met de supermarkt en de appartementen wordt gebouwd op een deel van het huidige parkeerterrein. Als gevolg van de bouw gaan 55 parkeerplaatsen verloren. Op het terrein blijven nog 75 parkeerplaatsen over. Uitgangspunt is dat de 55 parkeerplaatsen die verloren gaan 1-op-1 worden gecompenseerd in de parkeergarage. De totale parkeervraag die in de garage moet worden opgelost is (uitgaande van het hierboven beschreven programma) 270 parkeerplaatsen.

Het deel van het bestemmingsvlak waar de parkeergarage zal worden gerealiseerd heeft een oppervlak (footprint) van circa 4.200 m². De parkeergarage wordt gebouwd in 2 lagen boven de supermarkt, in totaal dus circa 8.400 m². Uitgaande van een gemiddeld ruimtebeslag van 25 m² per parkeerplaats kunnen er ruim 330 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, voldoende ruimte dus om de benodigde 270 plekken te realiseren.

Parkeerterrein

Zoals beschreven zal het huidige parkeerterrein bij het winkelcentrum worden verkleind tot 75 parkeerplaatsen. Zie onderstaande afbeelding voor dit principe. De parkeerplaatsen die op maaiveld verdwijnen (55) worden 1-op-1 in de parkeergarage gecompenseerd.



Fietsparkeeren

In de Nota parkeernormen 2014 van de gemeente Woerden heeft de gemeente fietsparkeerkencijfers opgenomen.

Type woning	Aantal	Parkeernormen*	Parkeerbehoefte
Huurhuis, vrije sector	30	0,75 per woning	22,5
Huurhuis, sociale sector	35	0,75 per woning	26,3
Huur, etage midden/goedkoop	35	0,75 per woning	26,3
Fullservice supermarkt (middelhoge en hoge prijzen)	2.600 m ² bvo	2,9 per 100 m ² bvo	75,4
Totale parkeerbehoefte			150,5 parkeerplaatsen

De totale parkeerbehoefte van het plangebied komt neer op (afgerond) 151 fietsparkeerplaatsen. De parkeerbehoefte dient binnen de plangrenzen te worden opgelost.

4.7.3 Verkeersgeneratie en –afwikkeling

Verkeersgeneratie

De beoogde uitbreiding van het winkelcentrum in de vorm van een supermarkt van 2.600 m² bvo en toevoeging van 100 appartementen zal voor extra verkeersbewegingen zorgen. De verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkelingen is berekend aan de hand van dezelfde uitgangspunten als voor de parkeernormen. De verkeersgeneratie is daarbij berekend met kencijfers van het CROW, zie Bijlage 16 Verkeersonderzoek 31.03.2020. Omdat het aantal en type woningen nog flexibel is, wordt de verkeersgeneratie berekend voor het beoogde programma van 100 woningen in het woonmilieutype 'Buiten-centrum met hoge dichtheid' (CROW publicatie 381, tabel A6). Dit woonmilieu wordt gehanteerd omdat de locatie buiten het centrum is gelegen, maar wel een hoge dichtheid heeft en dicht bij het intercity-treinstation ligt. Per woning geldt in dit woonmilieutype een verkeersgeneratie van 2,8 mvt/etmaal. Voor de winkelruimte wordt het CROW kencijfer in de categorie 'Fullservice-supermarkt' gebruikt, hiervoor geldt een verkeersgeneratie van 101,5 mvt/etmaal per 100 m² bvo op een gemiddelde weekdag.

Voor het woonprogramma van 100 woningen betekent dit een verkeersgeneratie van circa 280 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. Omrekening naar een gemiddelde werkdag vindt plaats met de standaard factor 1,11 voor woonfuncties. Op een gemiddelde werkdag genereert de ontwikkeling circa 310 mvt/etmaal. De verkeersgeneratie van de supermarkt is 2.638 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. Omrekening naar een gemiddelde werkdag vindt plaats met de standaard factor 1,1 voor supermarkten. Op een gemiddelde werkdag genereert de ontwikkeling circa 2.901 mvt/etmaal.

De totale verkeersgeneratie van het plangebied komt hiermee neer op 2.918 mv/etmaal op een gemiddelde weekdag en 3.210 mv/etmaal op een gemiddelde werkdag. Om de verkeersafwikkeling te beoordelen is de afwikkeling in een spitsuur maatgevend, waarin doorgaans maximaal 10% van de etmaalintensiteit wordt afgewikkeld (vuistregel CROW). In een gemiddeld spitsuur betekent dit een verkeersgeneratie van maximaal 321 mv.

Verkeersafwikkeling

Het verkeer van en naar het winkelcentrum en de appartementen zal zich via de interne ontsluitingswegen naar verwachting ongeveer 50%/50% verdelen over de twee ontsluitingspunten op de Beneluxlaan (op basis van ligging ontsluiting parkeergarages). De verkeerstoename zal op de omliggende gebiedsontsluitingswegen en kruispunten merkbaar zijn, de wachttijden zullen toenemen door de toename van het verkeer. Met de voorziene aanpassing van de ontsluitingsstructuur (gebiedsontsluitingswegen) wordt echter voldoende capaciteit geboden om deze verkeerstoename zonder knelpunten af te wikkelen naar het hoofdwegennet.

Verkeersintensiteit interne ontsluitingswegen

Naast de uitbreiding van het winkelcentrum en de komst van 100 appartementen, wordt er aan de noordzijde van het plangebied een nieuw woongebied (maximaal 800 woningen) gerealiseerd. Zoals berekend in het bestemmingsplan 'Snellerpoort Woerden' zorgen deze voor een verkeersgeneratie van circa 2.240 mv/etmaal (weekdaggemiddeld). Totaal betekent dit dat de ontwikkelingen in het gebied op een gemiddelde weekdag totaal circa 5.158 mv/etmaal genereren. Gelet op de huidige functies in het gebied die eveneens over de nieuwe interne ontsluitingswegen worden afgewikkeld, is de totale verkeersgeneratie afgerond circa 6.000 mv/etmaal. Bij een 50%/50% verhouding over de oostelijke en westelijke ontsluitingspunten op de Beneluxlaan, betekent dit een verkeersintensiteit van circa 3.000 mv/etmaal op de interne ontsluitingswegen.

Conclusie

Het plangebied is goed bereikbaar voor zowel gemotoriseerd verkeer, fietsverkeer en per openbaar vervoer. Met het definitieve programma zal ten minste aan de gemeentelijke parkeernormen moeten worden voldaan. Deze parkeerbehoefte dient binnen de grenzen van het plan te worden opgelost. De ontwikkeling leidt tot een verkeerstoename, met de voorziene aanpassing van de ontsluitingsstructuur (verplaatsing Steinhagenseweg/Beneluxlaan) kan deze zonder knelpunten worden afgewikkeld. Het aspect verkeer staat de ontwikkeling daarom niet in de weg.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn). Een ruimtelijk plan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt

voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van de ruimtelijke onderbouwing moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Utrecht

In de provincie Utrecht wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het in of op de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, ter voorkoming of bestrijding van onnodig lijden van zieke of gebrekkige dieren, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vlegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage II bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bunzing, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

4.8.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Om de effecten van de realisatie van Snellerpoort op de omliggende natuurgebieden in beeld te brengen is een Aerius berekening (zie Bijlage 4) gedaan waarmee de stikstofdepositie van het project is bepaald. Daarbij is zowel rekening gehouden met de gebruiksfase als de bouwfase. In het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- Uit de berekening blijkt dat er tijdens de gebruiksfase van de supermarkt en de woningen geen sprake is van een verhoging van de depositie op de verschillende Natura 2000-gebieden.
- Uit de berekening blijkt dat er tijdens de bouwfase van de woningen en de supermarkt geen sprake is van een verhoging van de depositie op de verschillende Natura 2000-gebieden. Gebruik mobiele werktuigen van Stageklasse IV is belangrijk en moeten daarom als voorwaarde in de omgevingsvergunningen voor de realisatie van de verschillende planfasen worden geborgd.

Er is geen sprake van verhoging van de depositie. Er is geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig.

Soortenbescherming

Voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied is een ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 5). De resultaten van het veldbezoek zijn hieronder (per in de omgeving aanwezige soortgroep met beschermde soorten) beschreven.

Uit het veldonderzoek blijkt dat het plangebied ongeschikt is voor de in de omgeving bekende soorten. Dit doordat het terrein grotendeels verhard is en voor het overige deel bestaat uit het kortgemaaid gazon of ruigte met een zanderig karakter. Dit laatste deel is geschikt voor een aantal beschermde wolfsmelksoorten, wilde weitaar en ruw paelzaad, maar dit hele gebied is tijdens het veldbezoek (het groei- en bloeiseizoen) van de betreffende soorten) doorzocht en soorten zijn niet aanwezig.

Het plangebied is ongeschikt als nestgebied voor soorten met jaarrond beschermde nesten (vogels van cat. 1 t/m 4) door de afwezigheid van geschikte nestlocaties. Er zijn geen bebouwing en geen geschikte bomen aanwezig. Daarnaast is op de locatie sprake van een flinke mate van verstoring (drukke doorgaande weg, oprit en parkeerplaats winkelcentrum). De locatie zou eventueel wel gebruikt kunnen worden als foerageergebied voor de huismuis en gierzwaluw. Voor deze soorten zijn echter voldoende alternatieve foerageergebieden in de omgeving aanwezig, waardoor geen sprake is van essentieel (beschermde) foerageergebied.

Voor enkele vogelsoorten van cat. 5, namelijk ekster en zwarte kraai, zijn de bomen binnen het plangebied geschikt. Nesten van deze vogels zijn in de bomen niet aangetroffen, maar kunnen mogelijk in de toekomst nog wel in de bomen worden aangetroffen. In het geval van nesten van de ekster en/of zwarte kraai, is geen jaarrond bescherming van de nestlocatie van toepassing. Dit aangezien deze soorten algemeen in Nederland voorkomen en bomen in de omgeving van het plangebied voldoende alternatieven bieden.

Ook algemene vogelsoorten als de houtduif zouden in de bomen kunnen nestelen. Deze soorten worden enkel in het broedseizoen beschermd.

Werkzaamheden dienen buiten het reguliere broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) uitgevoerd te worden. De kans op een broedgeval is het grootst in de periode 15 maart t/m 15 juli (dit wordt wel gezien als het reguliere broedseizoen). Het is mede afhankelijk van weersomstandigheden of ook buiten deze periode wordt gebroed door vogels. Derhalve dient men voorafgaande aan het werk contact op te nemen met een ecooloog om te bepalen of er kans is op broedgevallen. Indien de werkzaamheden in het reguliere broedseizoen uitgevoerd dienen te worden:

- Voorafgaand aan de werkzaamheden en buiten het broedseizoen het aanwezige zanddepot afmakken (enkel na afvangst van de beschermde rugstreeppadden) en struiken en andere beplanting rooien. Voorafgaand aan het rooien dient men contact op te nemen met een ecooloog om te bepalen of er kans is op broedgevallen.
- Als de struiken en andere beplanting niet kunnen worden gerooid buiten het broedseizoen: voorafgaand aan het werk een broedvogelcontrole uitvoeren.

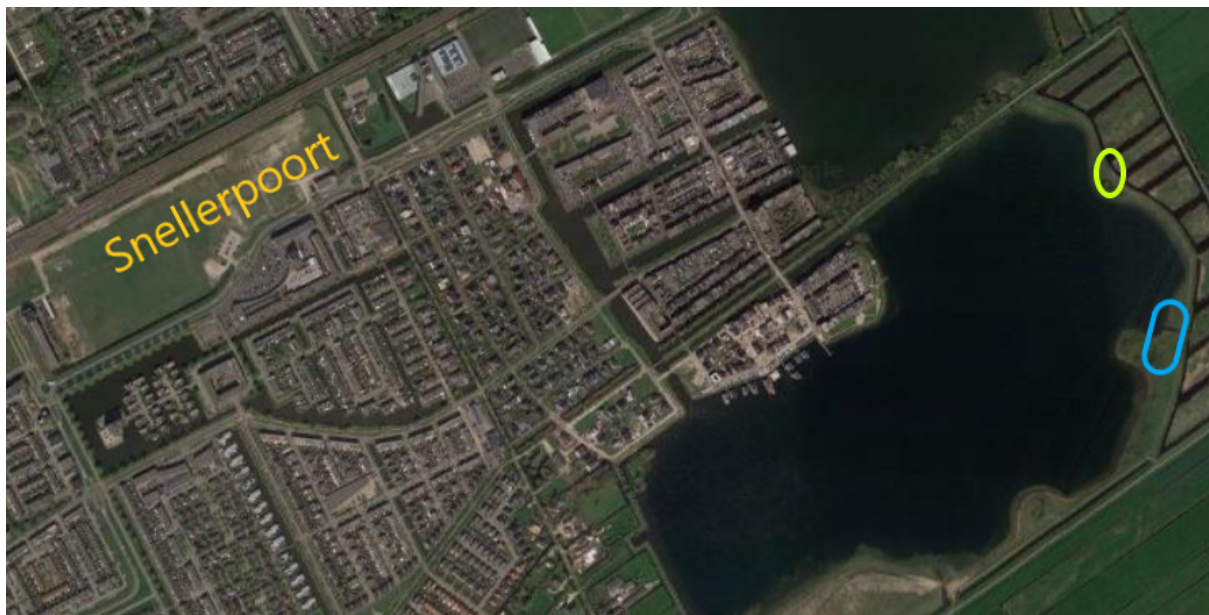
Vleermuizen

Uit het veldonderzoek kwam naar voren dat het plangebied grotendeels ongeschikt is voor vleermuizen. Er is sprake van veel verlichting, nestgelegenheid ontbreekt (geen bebouwing, geen bomen met holten/scheuren/loszittend schors) en er zijn ook geen lijnvormige landschapselementen die kunnen dienen als vliegroute. Minder lichtgevoelige soorten, zoals de gewone dwergvleermuis, zouden wel boven het plangebied (ronde de bomen) kunnen foerageren. Dit foerageergebied is, vanwege de alternatieven in de omgeving (o.a. tuinen van woningen), echter niet essentieel (en zodoende niet beschermd). Met betrekking tot de vleermuizen dient de volgende voorzorgsmaatregelen in acht genomen te worden:

- Werkzaamheden moeten in de periode april tot en met oktober bij daglicht worden uitgevoerd.
- Indien dat niet mogelijk is dan dient gezorgd te worden dat de verlichting zodanig is afgesteld dat enkel het plangebied verlicht wordt.

Amfibieën

Het grootste gedeelte van het plangebied is ongeschikt voor amfibieën doordat het verhard is danwel uit kort gemaaid gazon bestaat. Het westelijk deel van het plangebied bestaat uit ruigte met open, zandige plekken. Dit deel is geschikt voor de rugstreeppad; een soort die in het aansluitende Snellerpoort-terrein ook recent gevonden is tijdens nader onderzoek. Op 11 november 2019 is een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd bij de provincie Utrecht. De aanvraag is voorzien van een activiteitenplan ter onderbouwing van de ontheffingsaanvraag voor de rugstreeppad. Uitgangspunt in de planvorming is dat de op het terrein aanwezige rugstreeppadden worden afgevangen en uitgeplaatst naar een paddenpoel bij de Cattenbroekerplas. Bij deze plas is al een paddenpoel aanwezig voor de bij het terrein van Roche afgevangen rugstreeppadden. Op de afbeelding is de ligging van beide poelen weergegeven. De nieuw te graven paddenpoel voor Snellerpoort is in februari 2020 aangelegd.



Op 25 februari 2020 is de ontheffing van de Wet natuurbescherming van de provincie Utrecht afgegeven. Zie Bijlage 14 Ontheffing Wet natuurbescherming 25.02.2020. Vervolgens zijn schermen en emmers geplaatst om de rugsstreeppadden af te vangen en te verplaatsen naar de paddenpoel bij de Cattenbroekerplas.

Heikikker

Het plangebied is ongeschikt voor de heikikker, doordat het overwegend bestaat uit droge, zandige delen en kort grasland, terwijl de heikikker veelal in wat ruigere en vochtigere terreinen voorkomt (zoals heide, laagveen en half natuurlijk grasland). Daarnaast is het plangebied door de ligging in sterk bebouwd gebied onbereikbaar voor de (buiten de bebouwde kom van Woerden voorkomende) heikikker. De ligging in de bebouwde kom maakt het plangebied ongeschikt om het als voortplantingsgebied te bereiken en te gebruiken.

Vlinders, libellen en overige ongewervelden

Voor de groene glazenmaker en sierlijke witsnuitlibel is het plangebied ongeschikt als leefgebied. Dit als gevolg van het ontbreken van water met krabbenscheer en/of wateren met gevarieerde water- en oevervegetaties.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt met inachtneming van bovengenoemde maatregelen, niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden (Natura 2000, NNN-gebieden). Voor de rugstreeppad is een ontheffing van de wet Natuurbescherming verleend. Hiermee wordt geconcludeerd dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

Toetsingskader

De Nederlandse bodem zit vol met archeologische waarden. Met de ondertekening van het Europese verdrag van Valletta in 1992 – een verdrag over behoud en beheer van het archeologische erfgoed – hebben de lidstaten zich tot doel gesteld het bodemarchief te beschermen. Met ingang van 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door middel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), waardoor het verdrag een juridisch fundament kreeg. Deze wijzigingswet heeft onder meer wijzigingen aangebracht in de Monumentenwet 1988.

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervangen door nieuwe wetgeving. Een deel van de wet is overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De bescherming van archeologische waarden wordt door de Erfgoedwet grotendeels bij de gemeenten neergelegd. Gemeenten zijn sinds 2007 verplicht rekening te houden met archeologische waarden in bestemmingsplannen en beheersverordeningen. De bescherming van archeologische waarden krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan of beheersverordening ten aanzien van de afgifte van een omgevingsvergunning voor bodemversturende activiteiten in die gebieden waar een trefkans bestaat op archeologische resten.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Met de introductie van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is behoud en beheer van het bodemarchief definitief verankerd in het ruimtelijk beleid van de gemeenten. Om de gemeentelijke rol als beslissend bestuursorgaan (bevoegd gezag) adequaat en rechtmatig te vervullen, hebben de gemeenten Woerden, Montfoort, Oudewater en Lopik opdracht gegeven tot het opstellen van gemeentelijke archeologische beleidskaarten.

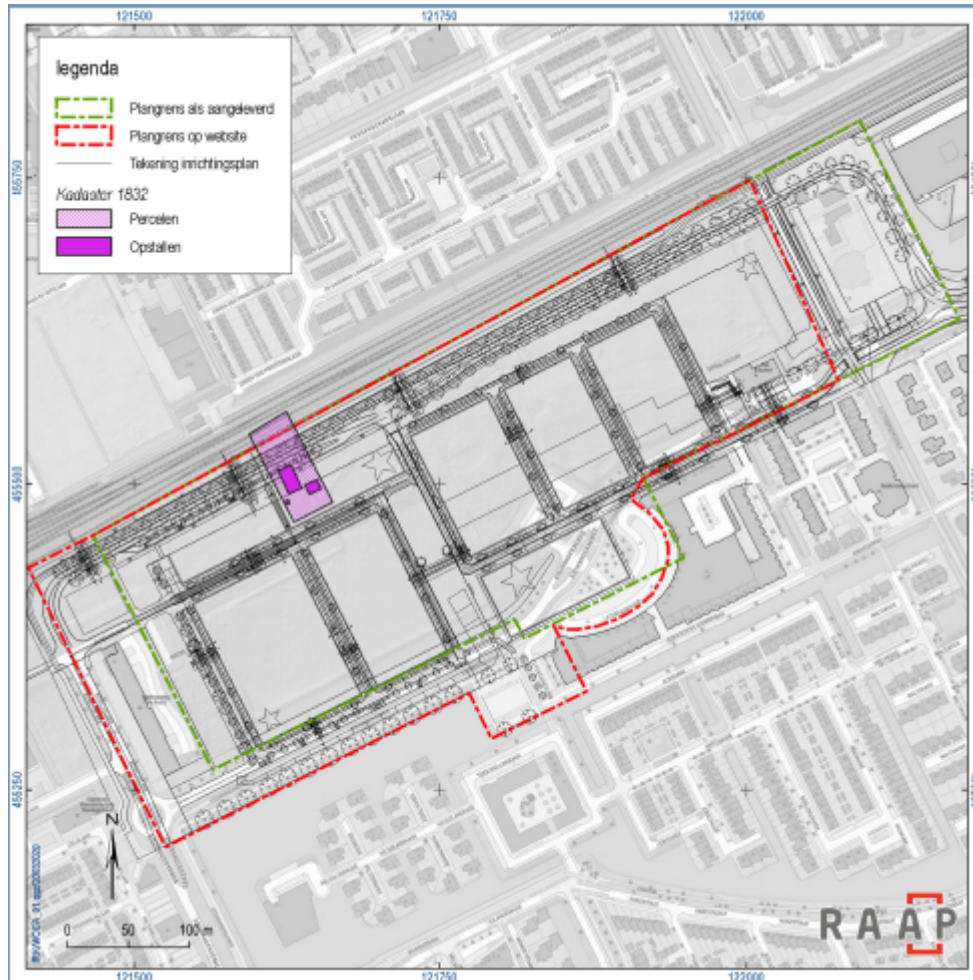
Deze bestaan uit: een waarden- en verwachtingenkaart die een actueel en realistisch beeld geeft van de “aanwezige en te verwachten archeologische waarden” op het gemeentelijk grondgebied; een maatregelenkaart die voor alle gebruikers inzichtelijk maakt hoe de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke ordening omgaat met het bodem archief. Binnen de beleidsruimte die de Erfgoedwet daarvoor biedt, worden daarvoor onderzoekseisen, ontheffingen en planologische maatregelen geformuleerd.

Archeologische waardenkaart

Conform de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart van de gemeente Woerden kent het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Voor deze verwachtingswaarde geldt conform het archeologiebeleid van de gemeente Woerden een onderzoekseis wanneer de ontwikkeling betrekking heeft op een plangebied van 10.000 m² of groter én bodemingrepen dieper dan 100 cm onder maaiveld. Het plangebied is groter dan 10.000 m². Wanneer bodemingrepen dieper dan 100 cm onder maaiveld plaatsvinden, is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Onderzoek

Door bureau RAAP is een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 15 Archeologisch bureau onderzoek 10.04.2020. In het onderzoek is geconcludeerd dat voor het plangebied van het winkelcentrum een uitgesproken lage archeologische verwachting geldt. Eventuele archeologische waarden kunnen aan de orde zijn in het deelgebied "Huis in het veld", maar dat ligt buiten de grenzen van voorliggend bestemmingsplan.



Ten aanzien van archeologische resten op het dieper liggende pleistocene niveau wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen. De resten van tijdelijke mesolithische kampen zijn doorgaans zo klein en dun gezaaid dat alleen zeer intensief booronderzoek ze zal kunnen opsporen. In het geval waarin ze dan daadwerkelijk worden opgespoord, is het de vraag of de inspanning noodzakelijk voor het nader onderzoeken ervan – gezien de diepteligging – wel in verhouding staat tot de schade die eraan zou kunnen worden toegebracht door de voorgenomen plannen (die op dit moment nog niet in detail bekend zijn). Alleen wanneer ondergrondse kelders of parkeergarages, grote vlakken dus, tot een niveau dieper dan 5,5 m –Mv (6,59 m –NAP) zullen worden aangelegd en wanneer daarbij wordt ontgraven in den droge, kan archeologische begeleiding (formeel: opgraving, variant archeologische begeleiding) van de graafwerkzaamheden voldoende uitsluitsel geven over de aan- of afwezigheid van resten van dergelijke kampementen en kunnen deze zo nodig worden gedocumenteerd.

Verwerking in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan gaat voor de uitbreiding van het winkelcentrum met een supermarkt en 100 appartementen (bouwveld B5-B6) uit van het toestaan van kelders tot een maximale diepte van 3,50 meter onder maaiveld, deze maximale diepte is in de planregels vastgelegd. Een tweede ondergrondse bouwlaag is alleen na afwijking van het bestemmingsplan mogelijk tot een diepte van 6,50 meter onder maaiveld. Daarbij is bepaald dat er aanvullend archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd om aan

te tonen dat door de tweede ondergrondse bouwlaag geen archeologisch waardevolle resten worden aangetast. Het hele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming "waarde-archeologie". Daarin is conform het onderzoek vervolgonderzoek voorgeschreven als er grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd of bouwwerken worden gerealiseerd over een groot oppervlak (10.000 m² of meer) en op een diepte van 5,50 meter onder maaiveld. Omdat de maaiveldhoogtes in het gebied verschillen en door de zand ophoging zijn gewijzigd, is hier ook bij aangegeven om welk peil het ten opzichte van NAP betreft: 6,59 meter onder NAP.

Meldingsplicht bij toevalsvondsten

Als bij de uitvoering van de werkzaamheden vondsten worden gedaan waarvan wordt vermoed dat het archeologische vondsten betreft is de initiatiefnemer op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet verplicht om deze te melden bij het bevoegde gezag.

Conclusie

Het aspect archeologie staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Er is een dubbelbestemming opgenomen over het gehele plangebied.

4.9.2 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische elementen waarmee rekening gehouden dient te worden. Er zijn geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Snellerpoort is ook geen onderdeel van een beschermd stads- en dorpsgezicht.

4.10 Water

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

4.10.1 Beleid

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Waterschapsbeleid

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft haar ambities en langetermijnvisie vastgelegd in haar waterbeheerplan 'Waterkoers 2016-2021'. De 'Waterkoers' is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen, met als overkoepelend doel samen te werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige wijze over het waterschapswerk gesproken. De term waterschapswerk omvat hierbij meer dan enkel het waterbeheer. Water is een belangrijke pijler voor een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit deze achtergrond werkt Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater.

Keur Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2018

Per 1 mei 2019 is Keur Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2018 in werking getreden. In de Keur zijn regels opgenomen voor de bescherming van het watersysteem. Er zijn beschermingsdoelen opgenomen, en regels ten aanzien van instandhouding, beheer en onderhoud van waterhuishoudkundige voorzieningen opgenomen. Voor bepaalde werkzaamheden gelden algemene regels, vergunningsplichten en/of zorgplichten.

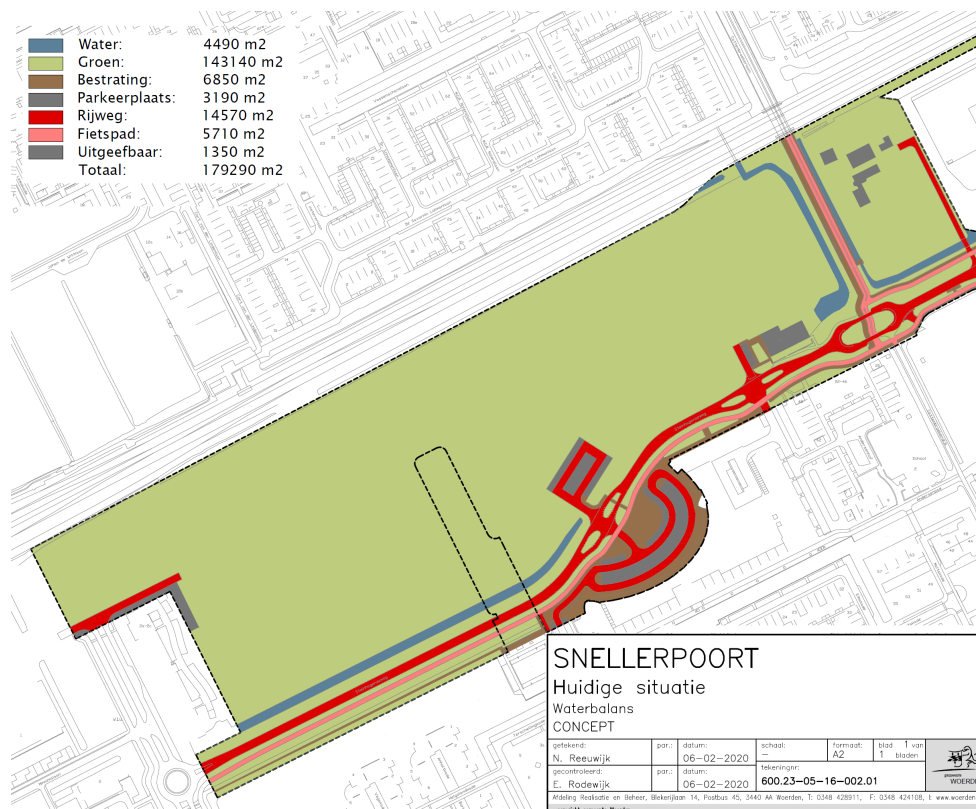
Bij de Keur zijn "Uitvoeringsregels bij de Keur HDSR 2018" vastgesteld waarin aanvullende regels zijn opgenomen voor handelingen met betrekking tot oppervlaktewater (graven of dempen van water, aanleg van steigers, kabels en leidingen, beplanting, aanleg natuurvriendelijke oevers, etc) en met betrekking

tot waterkeringen en grondwater opgenomen. In de uitvoeringsregels zijn onder andere regels opgenomen voor het versneld afvoeren en lozen vanaf nieuw verhard oppervlak op oppervlaktewater. Een watersysteem is aangelegd om een bepaalde hoeveelheid hemelwater te kunnen opvangen en afvoeren. Indien er meer verhard oppervlak wordt aangelegd, waardoor hemelwater niet in de bodem kan trekken en versneld wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater, dan kan dit tot wateroverlast leiden. Dit komt omdat het watersysteem dan niet is berekend op de extra hoeveelheid water die geloosd wordt. Het versneld afvoeren en lozen is daarom niet zonder meer toegestaan. Het waterschap wil dit graag regelen. Om die reden zijn er regels opgesteld ten behoeve van het versneld afvoeren en lozen van hemelwater vanaf nieuw aangelegd verhard oppervlak op oppervlaktewater. Compensatie van verhard oppervlak binnen bebouwd gebied moet minimaal 15% van het oppervlak van de toename van het verharde oppervlak bedragen.

4.10.2 Huidige situatie

De waterhuishoudkundige aspecten zoals beschreven in deze paragraaf zijn onderzocht voor het gehele project Snellerpoort, dat bestaat uit de uitbreiding van het winkelcentrum met een supermarkt, parkeergarage en 100 appartementen (waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft) en het woongebied met 800 woningen (waar een apart bestemmingsplan voor is opgesteld).

Het plangebied Snellerpoort ligt ingesloten tussen de spoorlijn Utrecht-Gouda en de woonwijken Snel en Polanen, Stedenbuurt, Eilandenbuurt, Schrijversbuurt en de nieuwste uitbreiding Waterrijk Woerden. In de huidige situatie is het gebied voor het grootste deel onbebouwd en onverhard. Op het perceel Cattenbroekdijk 1 is een aantal gebouwen aanwezig en verspreid door het gebied is verharding aangelegd ten behoeve van wegen, fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen. Op de onderstaande afbeelding is de huidige waterhuishoudkundige situatie weergegeven.



Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit kalkloze drechtvaaggronden (Rv01C). Met betrekking tot het grondwater is ter plaatse van het plangebied sprake van grondwatertrap II. Dit wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ondiep ligt. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) ligt ondieper dan 50 centimeter onder maaiveld. De maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt circa 1 meter –NAP tot 1,6 meter +NAP.

Volgens de Legger voor oppervlaktewateren van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden ligt binnen het plangebied een tertiaire watergang. Deze tertiaire watergang kent conform de 'Leggernota Oppervlaktewateren 2018' van het hoogheemraadschap geen beschermingszone. Ten noorden, zuiden en oosten van het plangebied zijn conform de legger primaire watergangen gelegen. Deze watergangen kennen een beschermingszone van 5 meter. Binnen het plangebied of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Verder bevinden zich tevens geen natte ecologische verbindingen zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van het plangebied.

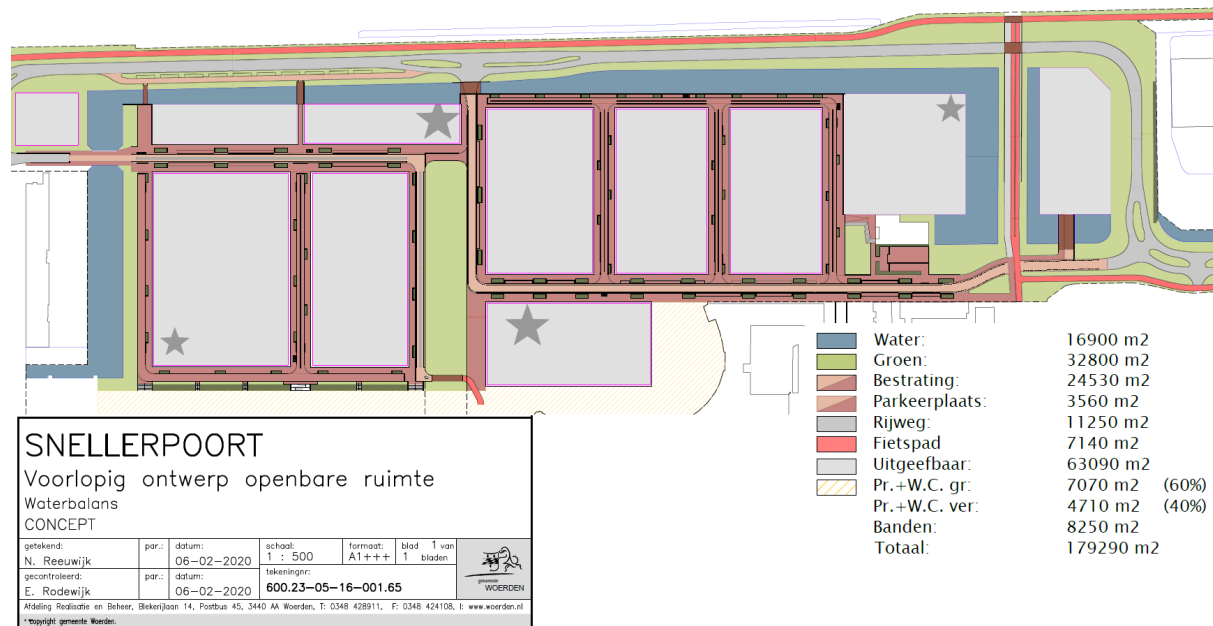
Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- en/of beschermingszone van een primaire of regionale waterkering. Het plangebied is niet aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

4.10.3 Toekomstige situatie

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van het winkelcentrum Snel en Polanen met een supermarkt, een parkeergarage en 100 appartementen. In het aangrenzende bestemmingsplan voor het woongebied worden 800 woningen met bijbehorende tuinen, groenvoorzieningen en verkeersareaal gerealiseerd.

Waterkwantiteit

In een waterbalans is inzichtelijk gemaakt hoeveel verharding, bebouwing en water er in de nieuwe situatie is. Ten opzichte van de huidige situatie is er sprake van een toename van 82.216 m² verharding en bebouwing. Daarvan moet 12.332 m² worden gecompenseerd in de vorm van nieuw open water (15% van de toename). Het toe te voegen wateroppervlak bedraagt 12.410 m². Daarmee kan aan de 15%-eis worden voldaan. In de nieuwe situatie is er 16.900 m² oppervlaktewater, dat is inclusief het bestaande oppervlakte van 4.900 m² water. Het water is in het aangrenzende bestemmingsplan voor het woongebied bestemd als "water" en daarmee geborgd.



De verdere uitwerking van de realisatie van het extra oppervlaktewater zoals aangegeven op bovenstaande afbeelding wordt in goed overleg met het Hoogheemraadschap gedaan.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffusie verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een

rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden: hemelwater vasthouden voor benutting; (in-) filtratie van afstromend hemelwater; afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater; afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Voor Snellerpoort wordt nog een afwaterings- en rioleringsplan opgesteld waarin de afvoer en verwerking van het hemelwater via het riool wordt uitgewerkt. Daarbij rekening houdend met bergingseis van 45mm water per uur middels riool en wadi. Dit afwaterings- en rioleringsplan wordt voor advies voorgelegd aan het Hoogheemraadschap.

Waterbeheer

In het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan wordt geen water gerealiseerd. Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem (in het aangrenzende woongebied) dient bij het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. Uitgangspunt voor beheer en onderhoud van de watergangen in Snellerpoort is dat de watergangen bereikbaar moeten zijn zodat onderhoud met een boot moet kunnen plaatsvinden. Hier wordt bij de inrichting van de openbare ruimte rekening mee gehouden. Ondanks dat er op veel plekken natuurvriendelijke oevers worden gerealiseerd zijn alle delen van het water bereikbaar zodat onderhoud kan worden gedaan.

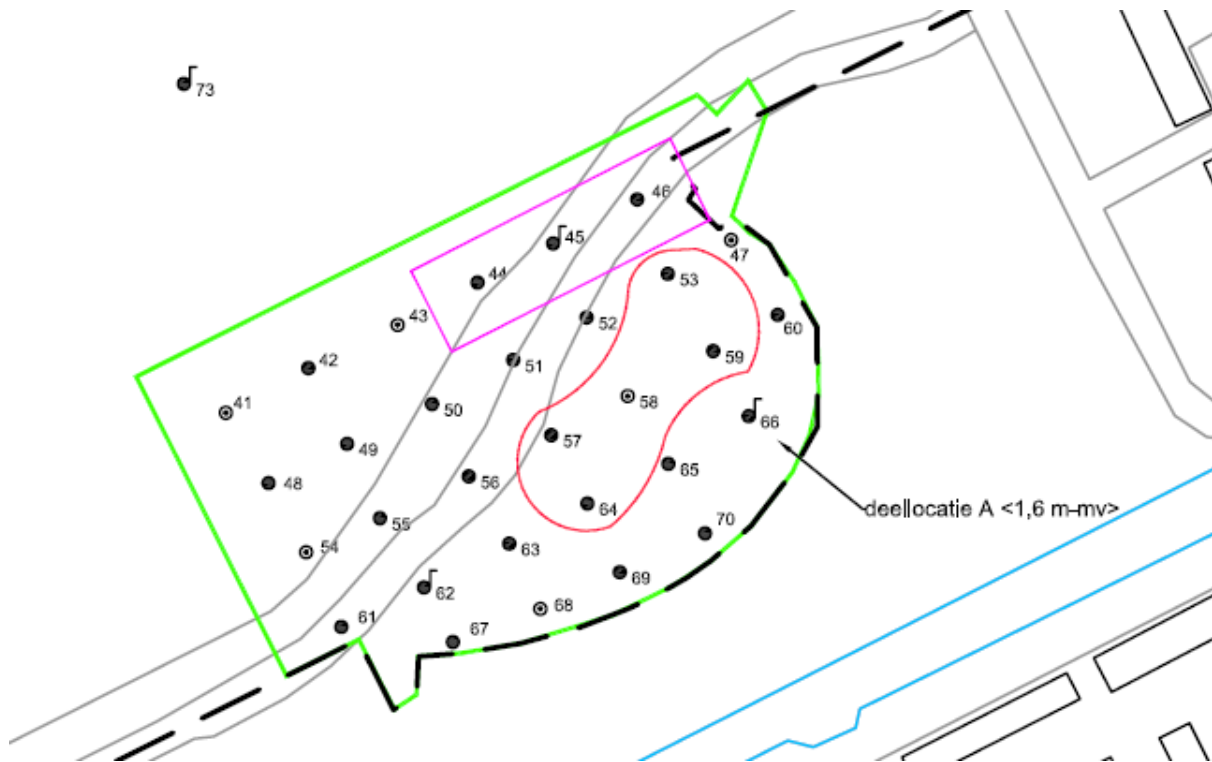
4.11 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Verkennd bodemonderzoek 2008

De beoogde ontwikkeling voorziet in een functiewijziging, waarbij de huidige bestemming 'gemengd - 2' wordt omgezet naar de bestemming 'centrum'. De functiewijziging maakt dat in het kader van het bestemmingsplan bodemonderzoek noodzakelijk is. Ter plaatse van het plangebied is ten behoeve van het bestemmingsplan 'Snellerpoort' (2010) in 2008 verkennd bodemonderzoek uitgevoerd door CSO. Zie Bijlage 6 Verkennd bodemonderzoek 2008. Het uitgevoerde onderzoek bestaat uit een historisch vooronderzoek conform NVN 5725 en een bodemonderzoek conform NEN 5740. In dit bodemonderzoek is voor enkele deellocaties de bodemkwaliteit onderzocht. Voor voorliggend bestemmingsplan is enkel deellocatie A 'Bebouw parkeren' relevant, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding: onderzochte deellocatie A (Bron: CSO, rapportnr. 08.RB436, 17 november 2008).

In het onderzoek is geconcludeerd dat in de bovengrond plaatselijk een lichte verontreiniging is aangetroffen. Deze is waarschijnlijk te wijten aan de puinbijmenging ter plaatse. De grond die zintuiglijk vermengd is met puin dient separaat te worden afgegraven en middels een partijkeuring dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond worden vastgesteld. Eveneens dient de aanwezige volledige puinlaag separaat te worden afgegraven. De ondergrond (bestaande uit zand) kan zonder belemmeringen worden hergebruikt op de onderzoekslocatie. De ondergrond bestaande uit klei en veen kunnen niet zonder belemmeringen worden hergebruikt. Deze bodemlagen dienen separaat te worden afgegraven en middels partijkeuringen moet de milieuhygiënische kwaliteit worden vastgesteld. In het grondwater bij de parkeerplaats wordt plaatselijk een matige verontreiniging barium en lichte verontreinigingen molybdeen, zink, naftaleen en xylenen gemeten. De strategie onverdacht dient formeel te worden verworpen. Dit vanwege enkele licht verhoogde gehalten zware metalen in de grond en licht verhoogde concentraties in het grondwater. Er is dan ook geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Aanvullend bodemonderzoek 2020

Tijdens het voorgaand onderzoek is een asbestverdachte puinlaag aangetroffen binnen de locatie. Middels een aanvullend verkennend asbestonderzoek is bepaald of de verdenking met asbest terecht is. Zie Bijlage 7 Aanvullend bodemonderzoek 19.05 2020. Het verkennend asbestonderzoek is uitgevoerd conform de Nederlandse norm Inspectie en monsterneming asbest in bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat (NEN 5897+C2:2017).

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- uit het vooronderzoek komen geen nieuwe gegevens naar voren die van invloed kunnen zijn op de kwaliteit van de bodem ter plaatse, er is geen aanleiding om een aanvullend bodemonderzoek uit te voeren op basis van de chemische parameters;
- tijdens het veldwerk is de oude puinlaag niet meer aangetroffen, het gehele plangebied is gefundeerd met een puingranulaatlaag met een dikte tussen circa 0,2 en 0,6 meter, aanwezig onder de bestaande klinkerverharding en een zandige toplaag van circa 0,3 meter;
- visueel zijn geen waarnemingen gedaan van asbestverdachte materialen en er zijn in de bodem geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen (anders dan het aangetroffen puin);
- in de aanwezige puinlaag is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een

bodemverontreiniging met asbest en de onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek en/of sanerende maatregelen.

PFAS

Vanaf 1 oktober 2019 moet grond die elders wordt hergebruikt of toegepast naast de reguliere stoffen op een groep van 28 PFAS-verbindingen worden onderzocht. Een dergelijk onderzoek moet worden uitgevoerd in het kader van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen als er grondverzet aan de orde is, en niet in het kader van dit bestemmingsplan. Ook voor tijdelijke uitplaatsing van grond voor kabels en leidingen is geen onderzoek op PFAS nodig.

4.12 Niet gesprongen explosieven

Door IDDS is een onderzoek naar mogelijke aanwezige explosieven binnen het plangebied uitgevoerd, zie Bijlage 8 Onderzoek niet gesprongen explosieven 04.11.2019. Op basis van de geraadpleegde bronnen, de beoordeling en evaluatie van de indicaties is vastgesteld dat het onderzoeksgebied Snellerpoort getroffen is door oorlogshandelingen tijdens de Tweede Wereldoorlog, waardoor conventionele explosieven (CE) in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Het gaat om bombardementen door Britse jachtbommenwerpers en een raketbeschieting, eveneens door Britse jachtbommenwerpers.

Een deel van het plangebied ter plaatse van de beoogde uitbreiding van het winkelcentrum is “onverdacht”. In deze gebieden kunnen de voorgenomen werkzaamheden plaatsvinden zonder dat hiervoor verdere stappen in de CE-opsporing noodzakelijk zijn. De werkzaamheden kunnen in deze gebieden derhalve regulier worden uitgevoerd. Zie onderstaande afbeelding.



Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat het gehele plangebied van voorliggend bestemmingsplan voor de uitbreiding van het winkelcentrum “onverdacht is”. Er zijn wat dit onderwerp betreft dus geen belemmeringen voor de planvorming.

4.13 Externe veiligheid

4.13.1 Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het

plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

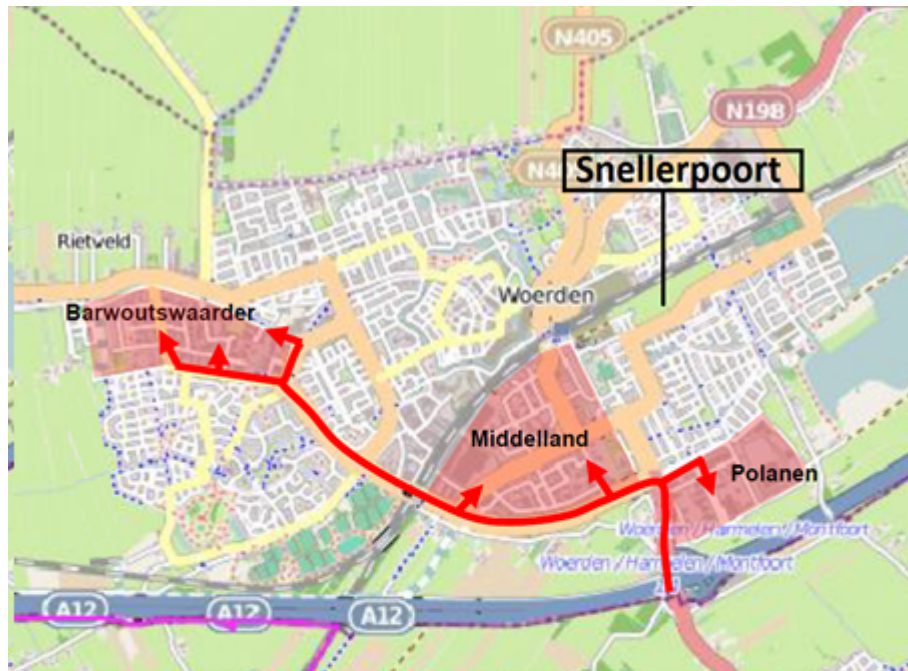
Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10⁻⁶ per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10⁻⁶ waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10⁻⁶ contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes waarbinnen beperkingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Voor het groepsrisico geldt op grond van het Bevt slechts een oriënterende waarde en alleen in bepaalde gevallen is het doen van een verantwoording van een toename van het GR verplicht.

Route gevaarlijke stoffen Woerden

Op 21 april 2016 heeft de gemeenteraad van Woerden ingestemd met het document "route gevaarlijke stoffen voor Woerden" en de bijbehorende "routekaart gevaarlijke stoffen Woerden 2016". De in 2009 vastgestelde routes zijn daarmee komen te vervallen. De Europabaan, Wulverhorstbaan, Hollandbaan en de N419 zijn aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen.



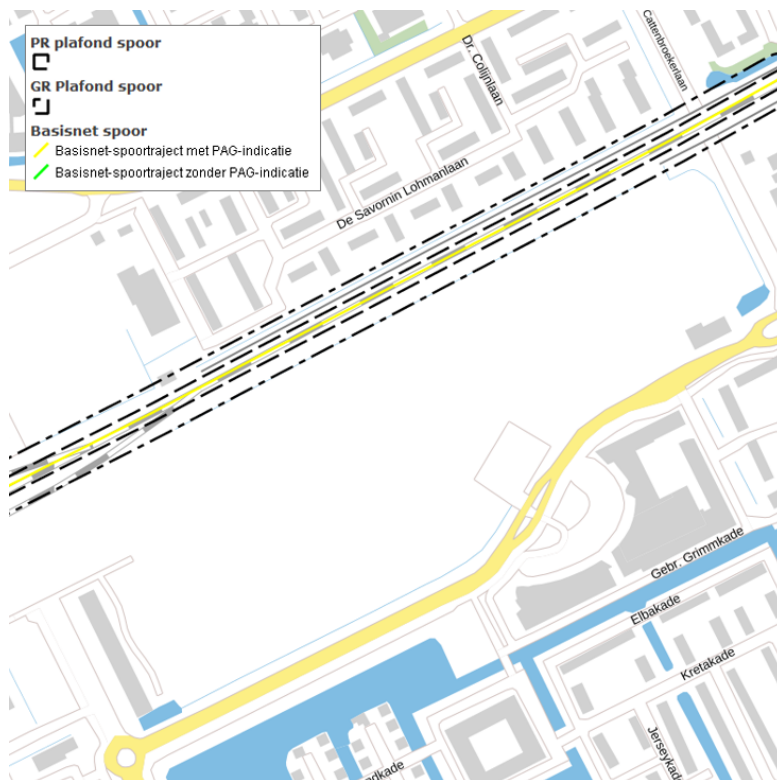
Vastgestelde routing vervoer gevaarlijke stoffen Gemeente Woerden

- Aangewezen wegen
- ➔ Hoofdontsluiting bedrijventerrein
- Einde route op rotonde
- Bedrijventerrein (de wegen op het aan de routing aansluitende bedrijventerrein zijn aangewezen wegen)

Afbeelding: routes voor gevaarlijke stoffen in de gemeente Woerden. (Bron: Gemeente Woerden.)

4.13.2 Onderzoek

Overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen worden getoond, zijn in de nabije omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen. Wel worden in de nabije omgeving van het plangebied gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg en het spoor. Verder worden in de nabije omgeving van het plangebied geen gevaarlijke stoffen vervoerd over het water of door buisleidingen.



Afbeelding: Uitsnede professionele risicokaart. (Bron: Professionele risicokaart.)

Het vervoer over het spoor vindt plaats ten noorden van het plangebied, over het spoortraject Gouda-Utrecht (spoortraject 30BE.2). Het plangebied is niet gelegen binnen de PR 10^{-6} contour en het plasbrandaandachtsgebied van het spoortraject. Het invloedsgebied van het spoortraject reikt tot een afstand van meer dan 4.000 meter. Het plangebied is gelegen op circa 190 meter en valt daarmee binnen het invloedsgebied. Het plangebied ligt binnen 200 meter van de transportroute, waardoor een berekening van het groepsrisico noodzakelijk is.

Het vervoer over de weg vindt plaats over de gemeentelijke routes zoals vastgesteld in het document "route gevaarlijke stoffen voor Woerden" en op de bijbehorende "routekaart gevaarlijke stoffen Woerden 2016". De route langs de Snellerpoort valt niet onder de aangewezen routes. Op dit punt zijn geen beperkingen te verwachten voor de voorgenomen bouw van woningen in het gebied Snellerpoort.

Berekening groepsrisico

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Adviesgroep AVIV BV het groepsrisico berekend. Dit onderzoek is toegevoegd, zie bijlage Bijlage 9 QRA Externe veiligheid Snellerpoort 25.05.2020. Uit deze berekening blijkt dat de toename van het groepsrisico onder de 10% blijft. Een verdere verantwoording van het groepsrisico is daarmee niet nodig. Wel dient conform artikel 7 van het Bevt in de toelichting van het bestemmingsplan en in de ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning ingegaan te worden op:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp, en;
- voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp voordoet.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt volledig buiten het plasbrandaandachtsgebied, het aangrenzende woongebied ligt er voor een klein deel binnen.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in

staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het plangebied wordt in de nieuwe situatie ontsloten via Beneluxlaan waarbij aan de noordzijde en oostzijde een aansluiting wordt gerealiseerd voor verkeer van en naar de nieuwe woningen en het winkelcentrum. Het gedegen wegennetwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede. Zo kan een mogelijke brand via meerdere aanvalswegen worden geblust. Het wegennetwerk biedt daarnaast vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie zal het plangebied bestaan uit woningen. De aanwezige personen zullen over het algemeen zelfredzaam zijn. Aanwezige kinderen en ouderen worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt echter ervan uitgegaan dat in geval van nood de ouders/verzorgers de kinderen en ouderen kunnen begeleiden. Als gevolg van een incident met toxische stoffen geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar.

Zelfredzaamheid in dit scenario is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Instructie met betrekking tot de juiste handelswijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid.

Verantwoording groepsrisico

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Adviesgroep AVIV BV een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Zie bijlage Bijlage 10 Verantwoording groepsrisico 25.05.2020. Hieruit kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.
- Het groepsrisico is in zowel de huidige als toekomstige situatie lager dan de oriëntatiewaarde. Er is sprake van een minimale toename van het groepsrisico.
- Het bevoegd gezag heeft geen mogelijkheden om bronmaatregelen te treffen aangaande het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorroute door Woerden het groepsrisico te beperken.
- Het is mogelijk maatregelen te treffen die de gevolgen beperken indien er sprake is van een incident. Enkele mogelijke algemene maatregelen zijn de volgende:
 1. Vluchtroutes van het spoor af situeren.
 2. Zorgen voor voldoende capaciteit van de vluchtwegen.
 3. Zorgen dat het spoor over de gehele lengte bereikbaar is voor de hulpdiensten.
 4. Zorgen voor voldoende bluswatercapaciteit: Bij het uitwerken van het plan kan contact te worden gezocht met de veiligheidsregio voor de locaties van de bluswatervoorzieningen.
 5. Goede bewijzing van vluchtroutes.

De bovenstaande maatregelen kunnen worden getroffen binnen de kaders van dit bestemmingsplan: de vluchtroutes kunnen van het spoor af worden gerealiseerd, de breedte ervan is niet beperkt. Over de hele lengte van het spoor is een verkeersbestemming van toepassing zodat de bereikbaarheid voor hulpdiensten gewaarborgd is. Bluswatercapaciteit wordt niet geregeld in het bestemmingsplan, idem voor bewegwijzering van vluchtroutes. Beide voorzieningen zijn mogelijk en door de ruime aanwezigheid van oppervlaktewater in het aangrenzende woongebied zal er voldoende bluswater aanwezig zijn. In het kader van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte vindt overleg plaats met de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) over de te treffen maatregelen.

Conclusie

In het onderzoek externe veiligheid is vastgesteld dat er wordt voldaan aan het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico is zowel in de huidige als toekomstige situatie lager dan de oriëntatiewaarde, de toename van het groepsrisico als gevolg van de beoogde ontwikkeling van Snellerpoort is minimaal. In het kader van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zal met de VRU worden overlegd over de bereikbaarheid van hulpdiensten, bewegwijzering van vluchtroutes en bluswatervoorzieningen. Zowel op basis van de al geldende als de nieuwe planologische regeling is de bereikbaarheid voor hulpdiensten gewaarborgd. Gelet op het voorgaande is de minimale toename van het groepsrisico (tot een waarde onder de oriëntatiewaarde) verantwoord. Het aspect externe veiligheid staat de vaststelling van het

bestemmingsplan niet in de weg.

4.14 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek en conclusie

In het projectgebied Snellerpoort is een rioolleiding gelegen. Deze leiding ligt buiten de grenzen van voorliggend bestemmingsplan voor het winkelcentrum.

4.15 Duurzaamheid

Gebouwen

De gemeente heeft in het Actieplan CO2-neutraal 2030 voor nieuwbouwwoningen bepaald dat deze vanaf 2018 energieneutraal moeten worden gebouwd. Zie voor een beschrijving van het Actieplan paragraaf 3.3.6 van deze toelichting. In het huidige Bouwbesluit is voor nieuwe woningen een EPC norm opgenomen. De EPC eisen worden vervangen door de invoering van de eisen voor “Bijna EnergieNeutrale Gebouwen” (BENG). Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 juli 2020 minimaal moeten voldoen aan de BENG-eisen. Voor de verschillende bouwvelden van Snellerpoort worden kavelpaspoorten opgesteld met onder meer stedenbouwkundige uitgangspunten (hoogtes, rooilijnen), maar ook minimale eisen en ambities ten aanzien van duurzaamheid. De woningen zullen moeten voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit of diens rechtsopvolger op het moment dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt ingediend. Daarbij stimuleert de gemeente om de woningen te voorzien van extra maatregelen om de woning energiezuinig te maken.

Mogelijke duurzaamheidsmaatregelen gebouwen

Om aan het gewenste duurzaamheidsniveau te kunnen voldoen zijn meerdere maatregelen denkbaar:

- a. Zongericht bouwen: Door de woning zongericht te bouwen, kan maximaal gebruik worden gemaakt van de warmte van de zon. Ook zijn er dan meer mogelijkheden voor de opwekking van duurzame energie met zonnepanelen. Zongericht bouwen combineert wooncomfort en duurzaam bouwen. Voor maximaal comfort dient ook gekeken te worden naar het gebruik van zonwering.
- b. Een (bodem)warmtepomp: Een warmtepomp maakt gebruik van elektriciteit om warmte uit een bron te onttrekken en gebruikt dus geen aardgas. Als bron kan gebruik worden gemaakt van de lucht of de bodem. Bodem als energiebron heeft een beter rendement. In combinatie met PV-panelen kan de benodigde energie van externe bronnen tot een minimum beperkt worden.
- c. Zonnewarmtecollector: Een zonnewarmtesysteem kan jaarlijks tot circa 50% van de warmtapwaterbehoefte verzorgen. Een combinatie van de zonnecollector met een warmtepomp is ideaal door de structurele verhoging van het rendement van de pomp en hiermee de energiebehoefte van de warmtepomp. Ook zal de warmtepomp een langer levensduur hebben, doordat deze alleen nodig is als er onvoldoende zonnewarmte beschikbaar is.
- d. Een verbeterde naad- en kierdichting ($Q_{v10} = 0,3 \text{ dm}^3/\text{s.m}^2$): Door in de gehele woning verbeterde naad- en kierdichting toe te passen, kunnen energieverliezen worden beperkt. Bij oplevering wordt geadviseerd een luchtdichtheidstest (blowerdoortest) uit te laten voeren conform NEN 2686, NEN-EN 13829
- e. Extra isolatie: De voorgestelde woning voldoen net aan het bouwbesluit en presteren dus waarschijnlijk minimaal op het gebied van isolatie. Met extra isolatie kan de energieprestatie van de volledige woning verder worden verbeterd.
- f. Douche-warmteterugwinning (douche-wtw): Hiermee kan de 'verloren' warmte van het afvalwater deels hergebruikt worden.
- g. Hotfill aansluiting van Wasmachine en vaatwasser: De wasmachine en of vaatwasser worden gevoed met warmwater vanuit de ketel of warmtepomp. Elektrisch verwarmen in de machine kost

- namelijk veel meer energie in vergelijking met een water uit de CV of warmtepomp.
- h. Een energiezuinig ventilatiesysteem: Door gebruik te maken van warmteterugwinning en/of sturing op basis van gebruik van de ruimtes (op CO₂) wordt energie bespaard.
 - i. In de circulaire economie is geen plek meer voor afval. Ook in de nieuwbouw kan dit worden uitgewerkt, door toepassing van hergebruikte en herbruikbare materialen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de gemeentelijke doelstelling uit het Actieplan CO₂-neutraal. Hierbij kan een link worden gelegd met de activiteiten van de Alliantie Cirkelregio Utrecht.

Bodemenergie

Gelet op de ambitie van de gemeente Woerden om in 2030 CO₂ neutraal te zijn, zijn de mogelijkheden onderzocht om in Snellerpoort gebruik te maken van bodemenergie. Door Witteveen & Bos is hiertoe het “Bodemenergieplan gemeente Woerden, projectlocatie Snellerpoort” opgesteld. Bodemenergie is het gebruik van warmte of koude in de ondiepe ondergrond. Het principe van bodemenergie is dat in de zomer wordt gekoeld met winterkoude en in de winter wordt verwarmd met zomerwarmte die opgeslagen is in de bodem. Bij opslag van warmte en koude in de bodem fungeert de bodem als opslagmedium. Hierdoor kan aanzienlijk worden bespaard op de jaarlijkse gas/energie kosten en neemt CO₂-uitstoot af in vergelijking met conventionele systemen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee soorten bodemenergiesystemen: open systemen en gesloten systemen. Open bodemenergiesystemen worden ook wel Warmte-Koude opslag (WKO) genoemd. Een dergelijk systeem bestaat uit bronnen die grondwater onttrekken of infiltreren. Energie in de vorm van warmte en koude wordt opgeslagen in een ondergrondse watervoerende laag. Het systeem gebruikt de relatieve warmte of koude van het grondwater voor verwarming of koeling van één gebouw (individueel systeem) of voor meerdere gebouwen (collectief systeem). De systemen gebruiken daarbij een warmtewisselaar en een warmtepomp. In het verwarmingsseizoen wordt grondwater uit de warme bron opgepompt en eventueel bij gewarmd door een warmtepomp voor verwarming. Het afgekoelde water wordt teruggepompt. Tijdens het koelseizoen wordt de circulatierichting omgedraaid. De bronnen kunnen op enige afstand naast elkaar gelegen zijn of onder elkaar in verschillende watervoerende pakketten. De diepte van de bronnen varieert meestal van 20 tot 300 meter onder maaiveld.

Gesloten bodemenergiesystemen worden ook bodemwarmtewisselaars genoemd. Dergelijke systemen bestaan uit flexibele kunststof lussen in de bodem waarmee warmte en koude aan de bodem wordt onttrokken door middel van geleiding. Er wordt geen grondwater onttrokken. Gesloten systemen hebben een luslengte van circa 50 tot 200 meter beneden maaiveld. Door Witteveen & Bos is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om in Snellerpoort dergelijke systemen toe te passen. Daarbij is onderzoek gedaan naar de bodemopbouw, grondwaterstanden en –stromingen en de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Voor zowel de open als gesloten systemen zijn gebruiksregels opgesteld en geldt dat deze systemen in beginsel mogelijk zijn in Snellerpoort. Door Witteveen & Bos is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om in Snellerpoort dergelijke systemen toe te passen. Daarbij is onderzoek gedaan naar de bodemopbouw, grondwaterstanden en –stromingen en de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Voor zowel de open als gesloten systemen zijn gebruiksregels opgesteld en geldt dat deze systemen in beginsel mogelijk zijn in Snellerpoort. In voorliggend bestemmingsplan zijn om die reden ondergrondse energieopslag alsmede voorzieningen ten behoeve van het opwekken, transporteren en vasthouden van duurzame energie, zoals een warmte-koude-opslag, ondergrondse energieopslag, zonnepanelen en vergelijkbare voorzieningen toegestaan. Zie in dat verband ook paragraaf 3.2.4 Omgevingsverordening en Omgevingsvisie (ontwerp) en paragraaf 3.3.10 Interferentieverordening bodemenergie Woerden (2019).

Natuur

Voor heel Snellerpoort wordt uitgegaan van het realiseren van een duurzame wijk, waarbij zowel duurzame gebouwen worden gebouwd als de openbare ruimte op een duurzame wijze wordt ingericht. Uitgangspunt in zowel het Stedenbouwkundig Programma van Eisen als het Inrichtingsplan voor de openbare ruimte is het realiseren van een “natuurinclusieve buurt”. De natuurinclusieve buurt wordt gerealiseerd aan de hand van een aantal maatregelen en uitgangspunten. Uitgangspunt is de aanplant van bomenrijen langs de hoofdontsluitings-wegen en bomen langs buurtstraten. Om hittestress tegen te gaan worden in de buurtstraten bomen geplant op strategische plekken. In de openbare ruimte zal een mix aan inheemse plantsoorten worden geplant om daarmee de biodiversiteit te vergroten. Aan de west-

en noordzijde van het woongebied (buiten de grenzen van voorliggend bestemmingsplan) zal een brede watergang worden gerealiseerd. De oevers langs het water zullen worden uitgevoerd als natuurvriendelijke oever. In de openbare ruimte en in de bouwvelden worden niet-verharde oppervlaktes voorzien van een voldoende dikke bodemlaag van humeuze en goed doorwortelbare grond, zodat het regenwater in de bodem kan infiltreren. Daken van woningen kunnen worden voorzien van een groen dak en gevels kunnen worden voorzien van groenvoorzieningen. Groene daken en groene gevels zorgen voor vertraagde afvoer van regenwater, extra isolatie, het voorkomen van hittestress en creëren een extra leefgebied van diverse flora en fauna.

Laadpalen

Vanaf 10 maart 2020 is de herziene Energy Performance of Building Directive (EPBD) in Nederland van kracht. Daarin staat dat bij nieuwbouw en grote renovaties rekening gehouden moet worden met (voldoende) laadinfrastructuur. Voor woningbouw geldt dat er bij elk parkeervak leidingen moeten liggen om een laadpunt te kunnen aansluiten. Voor utiliteitsgebouwen met meer dan 10 parkeervakken geldt dat minimaal 1 oplaadpunt moet worden aangelegd, en leidingen voor 1 op de 5 parkeervakken. Deze verplichtingen worden vastgelegd in het Bouwbesluit/bouwverordening en dienen al vroeg in het proces van woningbouwprojecten (in bestemmingsplannen) te worden geborgd. In het plan voor de openbare ruimte dat voor Snellerpoort wordt opgesteld wordt rekening gehouden met de aanleg van laadpalen voor elektrische auto's danwel de aanleg van de benodigde leidingen in de openbare ruimte zodat laadpalen gerealiseerd kunnen worden. De ontwikkelaars van de bouwvelden zijn verantwoordelijk voor het realiseren van voldoende laadpalen op eigen terrein.

Hittestress

Om waterinfiltratie te stimuleren en hittestress te voorkomen wordt door middel van voorlichting gestimuleerd dat tuinen zo min mogelijk worden verhard. Overwogen is om hiervoor een aanlegvergunningstelsel op te nemen in de planregels, waarbij een afweging is gemaakt tussen het verminderen van de regeldruk en het doel dat bereikt wordt (minder verharding). Een deel van de binnenterreinen zal worden gebruikt voor parkeervoorzieningen en een deel voor tuinen. Het doel (minder verharding in tuinen) kan beter worden bereikt door middel van gerichte voorlichting aan bewoners.

Vertaling in het bestemmingsplan

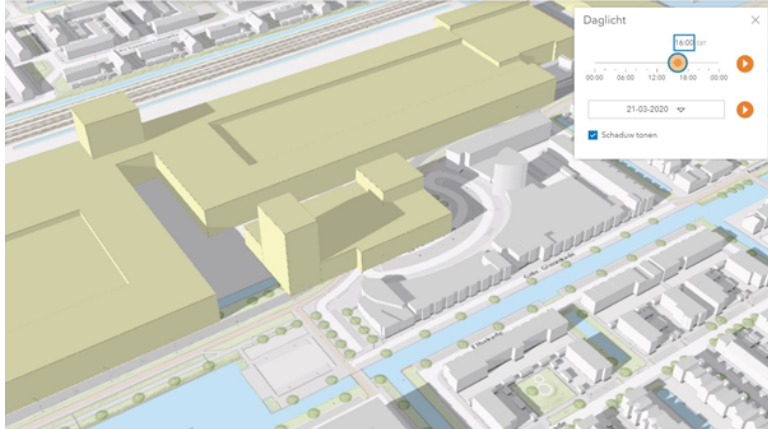
Het voorliggende bestemmingsplan maakt het treffen van duurzaamheidsmaatregelen aan woningen mogelijk door het toestaan van "voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie" zoals zonnepanelen of een warmte-koude-opslag (WKO). Ook wordt de aanleg van groene daken en groene gevels mogelijk gemaakt. De voor de WKO benodigde technische ruimten in de vorm van gebouwen zijn in de planregels mogelijk gemaakt. Bijbehorende ondergrondse leidingen zijn geen bouwwerken in de zin van het bestemmingsplan en daarmee mogelijk. Het water rondom Snellerpoort is bestemd als "water" en op deze wijze is verzekerd dat het water wordt gerealiseerd. Natuurvriendelijke oevers zijn daarbij het uitgangspunt. Voor warmte-koudeopslag (WKO) / open bodemenergiesysteem worden binnen de hoofdgebouwen technische ruimten van maximaal 50 m² toegestaan. Omdat het stedenbouwkundig ongewenst is dat de openbare ruimte gaat worden gedomineerd door gebouwen met een gesloten gevel (ten behoeve van technische voorzieningen) is bepaald dat de technische voorzieningen die buiten de gebouwen wordt gerealiseerd alleen ondergronds is toegestaan. Ook voor die ondergrondse gebouwen geldt een maximale afmeting van 50 m². De benodigde laadpalen en bijbehorende ondergrondse leidingen vallen onder de noemer "straatmeubilair" en zijn toegestaan.

4.16 Bezonning

In het plangebied Snellerpoort worden enkele hoogteaccenten tot een hoogte van maximaal 45 meter mogelijk gemaakt. In het voorliggende bestemmingsplan voor de uitbreiding van het winkelcentrum gaat het om één hoogteaccent aan de zijde van het buurtpark met een maximale bouwhoogte van 45 meter. Voor het hoogteaccent is in het voorliggende bestemmingsplan een zoekgebied bepaald waarbinnen een hoogteaccent met een bepaalde footprint kan worden gerealiseerd. Op deze wijze is de locatie van het hoogteaccent bepaald maar kan bij de nadere bouwplanuitwerking nog in beperkte mate worden geschoven met de plek van het gebouw om een zo optimaal mogelijke inpassing te kunnen realiseren.

Onderzoek

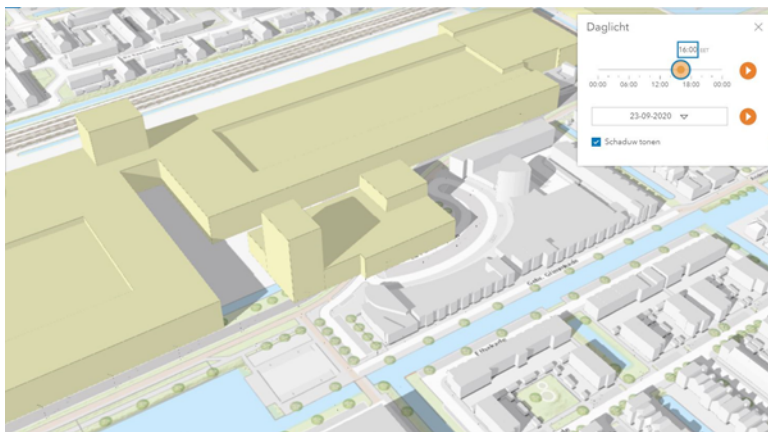
Om de effecten van de nieuwbouw op de bezonning van omliggende bestaande bebouwing inzichtelijk te maken is een bezonningsstudie uitgevoerd (zie Bijlage 11 Bezonningsstudie 28.05.2020). Op de onderstaande afbeeldingen zijn de effecten van de nieuwbouw op de bestaande woningen bij het winkelcentrum weergegeven voor de maatgevende data 21 maart en 23 september. Door de onderlinge oriëntatie en afstand valt de schaduw van de nieuwe bouwdelen gedurende de dag op de andere nieuwe woningen van het woongebied Snellerpoort en niet op de al bestaande omliggende woningen. Pas vanaf eind van de middag (16.00u) is er sprake van enige schaduw op het kantoorgebouw langs de huidige Steinhagenseweg. Om 18.00 uur valt de schaduw van het nieuwe appartementengebouw met een hoogte van 45 meter op een deel van de bestaande woningen bij het winkelcentrum.



21 maart 16.00 uur



21 maart 18.00 uur



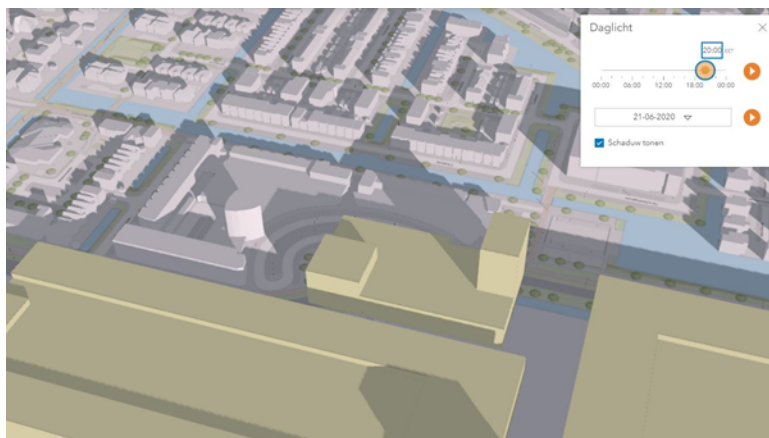
23 september 16.00 uur

bestemmingsplan Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen



23 september 18.00 uur

Rond de langste dag (21 juni) is er gedurende de dag geen sprake van extra schaduw op de bestaande woningen. Pas rond 20.00 uur is er enige extra schaduw aan de achterzijde van de woningen van de Gebroeders Grimmkade.



21 juni, 20.00u

Conclusie

Uit de bezonningsstudie blijkt dat op de maatgevende data (21 maart en 23 september) alleen in de avond enige extra schaduw kan zijn bij enkele woningen boven het winkelcentrum. Op het grootste deel van de dag is er door de onderlinge oriëntatie geen sprake van extra schaduw bij de bestaande woningen. Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de realisatie van 100 woningen en een supermarkt bij het winkelcentrum niet leidt tot een onevenredige verslechtering van de bezonning van bestaande omliggende gebouwen.

Hoofdstuk 5 Juridische beschrijving

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Toelichting op de regeling

5.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover in de regels begrippen worden gebruikt die niet in dit artikel staan vermeld, wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de diverse maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum

De bestemming "Centrum" is opgenomen voor de beoogde supermarkt, de parkeergarage en de beoogde 100 appartementen. Binnen de woning is een aan huis gebonden beroep of bedrijf mogelijk. De maximum omvang van de supermarkt is 2.600 m² bruto vloeroppervlak. Daarvan mag maximaal 100 m² ondergeschikte en bijbehorende horeca zijn in de vorm van een dagzaak (categorie 3).

Boven de supermarkt wordt een parkeergarage gerealiseerd waar conform de gemeentelijke parkeernota voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de nieuwe functies. Binnen de bestemming zijn ook tuinen en daktuinen en nutsvoorzieningen mogelijk.

Uit het windhinderonderzoek is gebleken dat zonder aanvullende maatregelen en mede afhankelijk van de exacte vormgeving van het gebouw windhinder aan de orde kan zijn. Om die reden zijn diverse windhinderbepalende maatregelen toegestaan. Ook is een nadere eisen regeling opgenomen zodat de gemeente bij het toetsen van aanvragen voor een omgevingsvergunning nadere eisen kan stellen aan het bouwplan om windhinder te beperken.

Onder de gebouwen is een kelder toegestaan met een maximale bouwdiepte van 3,50 meter. Onder de bebouwing is ook een ruimte voor warmte-koude-opslag (WKO) toegestaan, die omvang is maximaliseerd op 50 m², eveneens maximaal 3,50 meter onder peil. De bronnen behorend bij de WKO liggen op grote diepte, maar die maken geen onderdeel uit van het gebouw, en daarvoor geldt de

maximale bouwdiepte van 3,50 meter dus niet.

Artikel 4 Verkeer

De openbare ruimte rondom het winkelcentrum heeft een verkeersbestemming. Op grond van de planregels zijn wegen en straten mogelijk gemaakt met een functie voornamelijk gericht op het parkeren en de toegankelijkheid van het plangebied. Daarvoor zijn onder andere verkeersruimten, pleinen, parkeervoorzieningen en voet- en fietspaden toegestaan. Om het gebied functioneel en aantrekkelijk in te kunnen richten zijn groen, water, speelvoorzieningen, straatmeubilair en bij deze doeleinden behorende nutsvoorzieningen binnen de bestemming mogelijk. Binnen de bestemming zijn alleen gebouwen toegestaan ten behoeve van ondergrondse energieopslag.

Artikel 5 Waarde - archeologie

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de bescherming van mogelijke archeologische resten in de bodem.

Voor de gronden met deze bestemming is bij een omgevingsvergunning voor werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, in veel gevallen een archeologisch onderzoek nodig. Deze onderzoeksplicht geldt bij het verlagen van de bodem en het afgraven van gronden en roeren en omwoelen van gronden vanaf een oppervlakte van 10.000 m² en dieper dan 5,50 meter onder peil.

5.2.3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel is bedoeld om te voorkomen dat voor hetzelfde perceel meermaals een bouwvergunning wordt verleend. Hierdoor zou de situatie kunnen ontstaan dat er een cumulatie van bebouwing optreedt waardoor de maximale maatvoering in het bestemmingsplan (bijvoorbeeld maximaal vloeroppervlak) in totaliteit wordt overschreden.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Dit artikel bepaalt dat wanneer niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (vastgesteld d.d. 2 september 2014) en diens rechtsopvolger, er sprake is van strijdig gebruik.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Deze bevoegdheid heeft betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of aanduidingen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

In dit artikel staan de regels, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels. In dit artikel is ook geregeld dat het gebruik van gronden als seksinrichting in ieder geval wordt beschouwd als een verboden gebruik.

Artikel 10 Slotregel

Deze regel geeft aan hoe de regels worden aangehaald: "Regels van het bestemmingsplan 'Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen'.

