

Snellerpoort Bouwveld B0

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Geldende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Nieuwe situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleid	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Verkeer en parkeren	20
4.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	21
4.4 Bedrijven en milieuzonering	21
4.5 Luchtkwaliteit	22
4.6 Trillingen	23
4.7 Windhinder	24
4.8 Geluid	24
4.9 Ecologie	25
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	26
4.11 Water	28
4.12 Bodem	28
4.13 Niet gesprongen explosieven	29
4.14 Externe veiligheid	30
4.15 Kabels en leidingen	32
4.16 Duurzaamheid	32
4.17 Bezonnig	34
Hoofdstuk 5 Juridische beschrijving	36
5.1 Algemeen	36
5.2 Toelichting op de regeling	36
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	39
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6.2 Economische uitvoerbaarheid	39

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 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. 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.

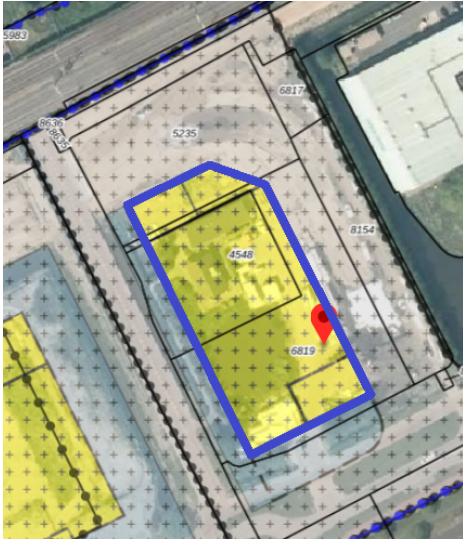
Door de aankoop van het perceel Cattenbroekerdijk 1 (bouwveld B0) in december 2019 is het plangebied aan de oostzijde vergroot. Daardoor is het mogelijk geworden om het tracé van de Beneluxlaan nog meer in oostelijke richting aan te takken op de huidige Steinhagenseweg, waardoor onder andere het vrijliggende fietspad over de Cattenbroekerdijk ongelijkvloers gekruist kan worden. De huidige Steinhagenseweg is inmiddels verlegd naar een tracé langs het spoor (Beneluxlaan) zodat een groter aaneengesloten woongebied ontstaat.

In 2021 is voor het te ontwikkelen woongebied Snellerpoort in Woerden het bestemmingsplan 'Snellerpoort Woerden (woongebied)' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Voor bouwveld B0 is in dat bestemmingsplan uitgegaan van een pure woonfunctie. Hoewel enige mate van functiemenging voor dit gebied wenselijk was, is dit in het geldende bestemmingsplan (2021) nog niet mogelijk gemaakt, omdat in een bestemmingsplan concreet en objectief begrensd moet worden aangegeven welke functies worden toegelaten en tot welke omvang. Dat was ten tijde van het vaststellen van het geldende bestemmingsplan in 2021 nog niet uitgewerkt.

Inmiddels is voor de kavel aan de Cattenbroekerdijk 1 een startnotitie vastgesteld waarin de gewenste mate van functiemenging verder is uitgewerkt. Voorliggend bestemmingsplan maakt naast de al toegestane woningen ook niet-geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen en bedrijven met een beperkte milieuhinder mogelijk. De stedenbouwkundige opzet van kavel B0 blijft ten opzichte van het geldende bestemmingsplan ongewijzigd, de uiterste bebouwingsgrenzen en maximale bouwhoogtes zijn één-op-één overgenomen van het vigerende bestemmingsplan. Voor de voorgenomen functieverruiming met niet-geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen en bedrijven is een aanpassing van het geldende bestemmingsplan nodig. Voorliggend (postzegel)bestemmingsplan voorziet daarin.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het gedeelte van het perceel Cattenbroekerdijk 1 (bouwveld B0) wat in het geldende bestemmingsplan Snellerpoort Woerden (woongebied) is bestemd als "Wonen". Zie onderstaande afbeelding.



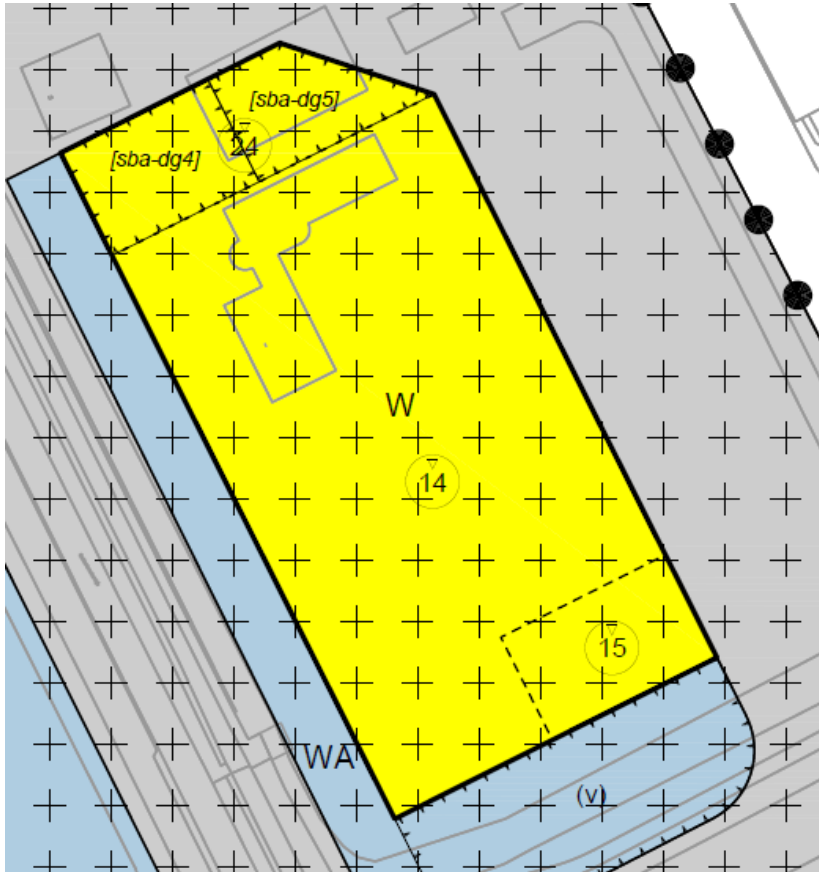
Afbeelding: plangebied bestemmingsplan (geprojecteerd op verbeelding geldende bestemmingsplan Snellerpoort Woerden (woongebied), bron www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden op dit moment het bestemmingsplan 'Snellepoort Woerden (woongebied)', onherroepelijk vastgesteld 01.06.2021 (NL.IMRO.0632.bpsnellerpoort-bVA1) en de parapluziening Parkeernormen Woerden, onherroepelijk vastgesteld op 24-05-2017. Voor het onderwerp archeologie is een paraplubestemmingsplan in voorbereiding.

1.3.1 Snellerpoort Woerden (woongebied)

Het perceel Cattenbroekerdijk 1 ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan Snellerpoort Woerden (woongebied). Het perceel is bestemd als "Wonen". Zie onderstaande afbeelding.



Op grond van de planregels zijn binnen de bestemming 'Wonen' de volgende functies toegestaan:

- a. [woningen](#);
- b. tuinen en erven;
- c. [aan huis verbonden beroep](#);
- d. [aan huis verbonden bedrijf](#);
- e. ontsluitingsverharding;
- f. voet- en fietspaden;
- g. straatmeubilair;
- h. speelvoorzieningen;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. voorzieningen ten behoeve van voorkoming van eventuele windhinder of windgevaar;
- k. groenvoorzieningen;
- l. water;
- m. [waterhuishoudkundige voorzieningen](#);
- n. [waterbouwkundige kunstwerken](#);
- o. nutsvoorzieningen;
- p. al dan niet ondergrondse voorzieningen ten behoeve van het opwekken, transporteren en vasthouden van duurzame energie, zoals een warmte-koude-opslag, energieopslag, zonnepanelen en vergelijkbare voorzieningen;
- q. parkeervoorzieningen zowel op maaiveld als in en (half) onder gebouwen.

Bebouwing is toegestaan binnen het bouwvlak. Er gelden maximale bouwhoogten variërend van 14/15 meter voor het grootste deel van het perceel tot 24 meter voor een strook aan de noordzijde (spoortzijde).

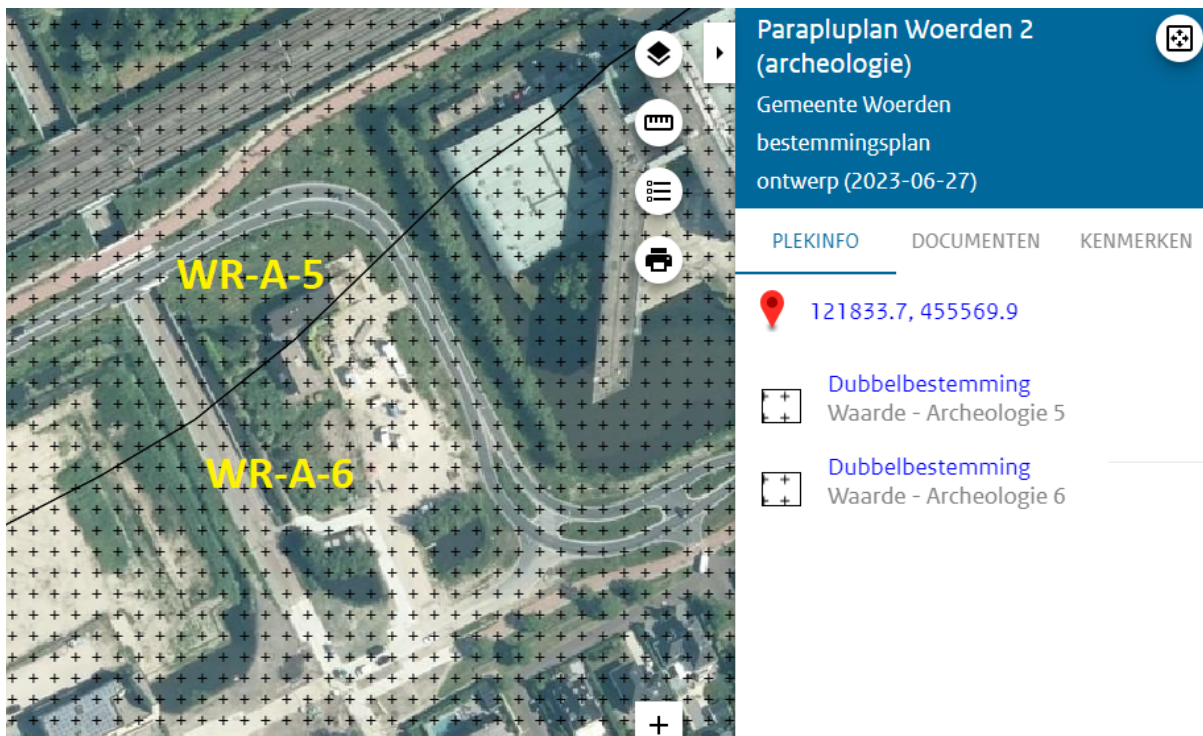
Aan de zijde van het spoor zijn aanduidingen voor 'dove gevels' opgenomen, vanwege het wegverkeerslawaai van de Beneluxlaan en de spoorbaan Woerden-Harmelen.

1.3.2 Parapluherziening parkeernormen Woerden (2017)

Naast het bestemmingsplan 'Snellerpoort' is ter plaatse van het plangebied de Parapluherziening Parkeernormen Woerden van kracht. Deze herziening is vastgesteld op 24 mei 2017 en regelt dat er voor (alle) bestemmingsplannen van de gemeente Woerden een geldende parkeernorm wordt gehanteerd op basis van de geldende Nota parkeernormen (anno 2023 is dat de Nota Parkeernormen 2022). Het plangebied ligt in het gebied 'schil'. Zie paragraaf 3.3.6). In voorliggende bestemmingsplan worden de normen die gelden voor 'de schil' direct geborgd.

1.3.3 Paraplubestemmingsplan Woerden 2 - archeologie (ontwerp)

Voor het onderdeel archeologie is een paraplubestemmingsplan opgesteld. Daarin is bouwveld B0 voor een deel bestemd als "Waarde-archeologie 5" en voor een deel als "Waarde-archeologie 6". Zie onderstaande afbeelding.



Categorie 5: middelhoge archeologische verwachting

De gebieden behorende tot categorie 5 betreffen zones die op de verwachtingskaarten staan weergegeven als zones met een middelhoge archeologische verwachting. Binnen dergelijke zones wordt de kans op het aantreffen van archeologische waarden op basis van de voor de verwachtingskaarten gebruikte modellen minder hoog geschat dan in de zones met een hoge verwachting. Het betreft de crevasses in het komgebied, dieper gelegen oeverafzettingen en oeverafzettingen van crevasses. In deze categorie vallen ook zones die op basis van landschappelijke ligging een hoge verwachting hebben maar waar naoorlogse woonwijken liggen. Deze bebouwing heeft voor verstoring van de bodem gezorgd. Op basis hiervan is de verwachting naar beneden bijgesteld.

Voor zones met een middelhoge archeologische verwachting geldt dat behoud van archeologische waarden in originele context (behoud 'in situ') dient te worden nagestreefd en bodemverstoringen (inclusief sloopwerkzaamheden beneden het maaiveld) dieper dan 100 cm dienen te worden vermeden. Bodemverstoringende activiteiten boven de vrijstellingsgrens van 1000 m² of grootschalige dan wel langdurige grondwaterpeilverlagingen worden zonder waardestellend archeologisch onderzoek voorafgaand aan de bodemverstoringende activiteiten niet toegestaan. Binnen deze categorie vallen ook zones waarbij eventuele archeologische resten zijn afgedekt door latere sedimentatie. Dit pakket kan conserverend werken voor het onderliggende bodemarchief, maar kan, al na gelang de dikte van het pakket, er ook voor zorgen dat de geplande verstoring het archeologisch relevante niveau niet bereikt.

Categorie 6: lage archeologische verwachting

De gebieden behorende tot categorie 6 betreffen zones die op de verwachtingskaarten staan weergegeven als zones met een lage archeologische verwachting. Dit betreft de komgebieden en het veengebied. Binnen dergelijke zones wordt de kans op het aantreffen van archeologische waarden op basis van de voor de verwachtingskaarten gebruikte modellen minder hoog geschat dan in de zones met een hoge en middelhoge verwachting.

Evenals in zones met een middelhoge en hoge verwachting moet het uitgangspunt voor zones met een lage archeologische verwachting zijn om behoud van archeologische waarden in originele context (behoud 'in situ') na te streven en bodemverstoringen (inclusief sloopwerkzaamheden beneden het maaiveld) dieper dan 100 cm te vermijden. Bodemversturende activiteiten of grootschalige dan wel langdurige grondwaterpeilverlagingen boven de vrijstellingsgrens van 10.000 m² worden zonder waardestellend archeologisch onderzoek voorafgaand aan de bodemversturende activiteiten niet toegestaan. Hoewel de kans op archeologische resten gering is, kan deze verwachting door het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij grootschalige bodemingrepen worden getoetst.

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 Huidige situatie

In de huidige situatie is de kavel aan de Cattenbroekerdijk voor een deel onbebouwd en ingericht met terreinverharding en voor een deel bebouwd met voormalige bedrijfsgebouwen van een medische voorziening met bijbehorende woning. Onderstaande afbeelding geeft de kavel weer vanaf de Steinhagenseweg.



Foto: terrein met woning (links), bedrijfsgebouw (midden) en Beneluxlaan (rechts) - foto ROMstad september 2023

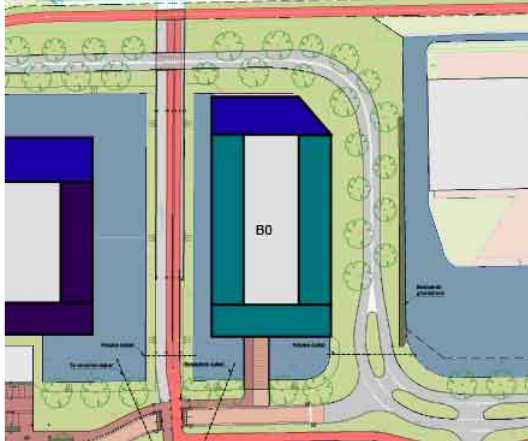


Foto: Steinhagenseweg gezien richting Beneluxlaan met entree naar Cattenbroekerdijk 1 (links) - foto ROMstad september 2023

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Stedenbouwkundige opzet

In het Stedenbouwkundig Plan Snellerpoort (2019) werd nog uitgegaan van een wijk zonder bouwveld B0. Na vaststelling van dit Stedenbouwkundig Plan is de kavel aan de Cattenbroekerdijk 1 aangekocht door de gemeente en is een aanvullende stedenbouwkundige opzet voor de kavel aan de Cattenbroekerdijk 1 (bouwveld B0) opgesteld, zie onderstaande afbeelding.



Bouwhoogte

- Appartement 8-10 lagen
- Mix van eengezinswoningen 3-5 lagen en appartementen 4-6 lagen

De bovenstaande stedenbouwkundige opzet is vastgelegd in het (inmiddels onherroepelijke) bestemmingsplan Snellerpoort Woerden (woongebied). Aan de zijde van het spoor (noordzijde) bedraagt de maximale bouwhoogte 24 meter, op het zuidelijke deel is dat maximaal 14-15 meter. In voorliggend bestemmingsplan is de stedenbouwkundige opzet met bijbehorende maximale bouwhoogtes één-op-één overgenomen van het geldende bestemmingsplan Snellerpoort Woerden (woongebied).

2.2.2 Programma (functies)

Voorliggend bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een uitbreiding van de toegestane functies op bouwveld B0. Naast de circa 70 woningen, die al toegestaan zijn op basis van het geldende bestemmingsplan, gaat het om bedrijfsruimten (milieucategorie 1, die zich goed verhouden met woningen in hetzelfde gebouw), woonwerkwoonings en maatschappelijke voorzieningen.

Bij de maatschappelijke voorzieningen wordt de mogelijkheid geboden voor diverse soorten maatschappelijke voorzieningen, uiteenlopend van een medisch centrum, tandartsenpraktijk, dierenkliniek, sportvoorziening zoals fitness tot sociaal culturele voorzieningen (zoals een theatertje of dansschool) of religieuze voorzieningen.

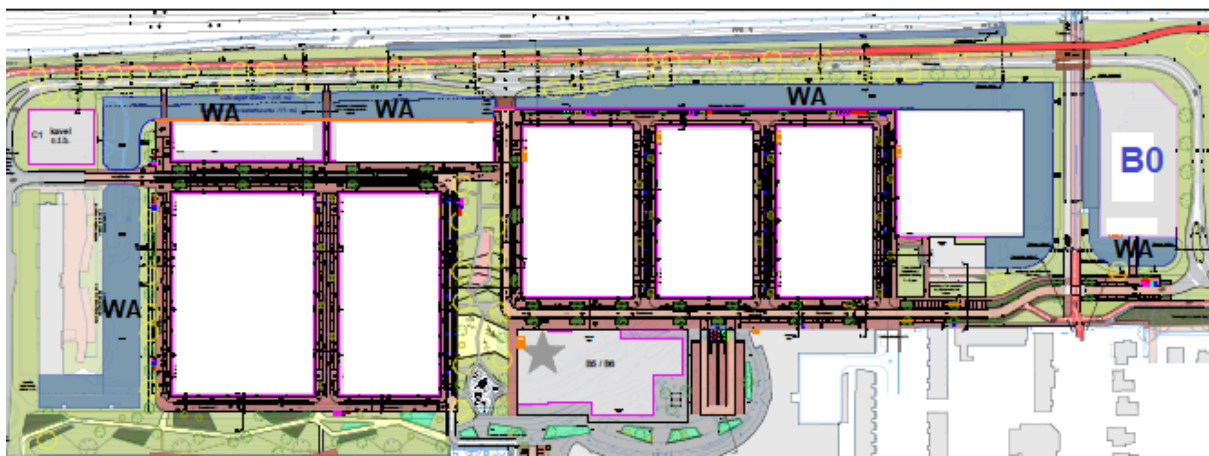
De kavel ligt langs de stedelijke ontsluitingsweg Beneluxlaan en langs de spoorbaan Woerden-Harmelen. De kavel leent zich om die reden minder goed voor maatschappelijke functies die gevoelig zijn voor geluidhinder, zoals verpleeghuizen, ziekenhuizen, onderwijsvoorzieningen en kinderdagverblijven. Ook met betrekking tot luchtkwaliteit en externe veiligheid (transport over het spoor) zijn deze functies extra gevoelig. Deze gevoelige functies worden om die reden dan ook niet toegestaan op bouwveld B0. In het bestemmingsplan zijn derhalve 'geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen' uitgesloten.

2.2.3 Verkeer en parkeren

Het parkeren voor bouwveld B0 zal op eigen terrein moeten worden opgelost, al dan niet in een gebouwde (parkeer)voorziening. Hiervoor zijn de parkeernormen van het gemeentelijk parkeerbeleid (Nota parkeernormen 2022) kader. De ontsluiting van bouwveld B0 vindt plaats aan de zuidzijde van de kavel waarbij een aansluiting zal worden gerealiseerd via een brug over het water op de huidige Steinhagenseweg. Deze straat sluit vervolgens bij bouwveld B0 aan op de omgelegde Beneluxlaan.

2.2.4 Water

Voor het gehele project Snellerpoort is een waterplan opgesteld waarmee de toename van verharding en bebouwing in Snellerpoort, inclusief bouwveld B0, is berekend en gecompenseerd. Uitgangspunt is de realisatie van een grote waterpartij tussen de nieuwe woningen van Snellerpoort en de Beneluxlaan die langs het spoor loopt. De bijbehorende waterbalans is opgesteld en afgestemd met het Hoogheemraadschap. Op onderstaande afbeelding is deze waterstructuur aangegeven. De ligging van B0 is voor de leesbaarheid ook aangeduid met 'B0'.



Afbeelding: locatie van het toe te voegen water (aangeduid met "WA") in Snellerpoort

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Daarin heeft Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Voor vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Deze prioriteiten hebben betrekking op:

1. duurzaam water- en bodemsysteem en energietransitie;
2. het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van onze leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, rekening gehouden met de aansluiting op het verkeers en vervoersnetwerk, het elektriciteitsnetwerk en de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land;
3. Het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. Er wordt gewerkt aan een verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland met een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. De nieuwe woningbouwlocaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd. De COVID-19 crisis onderstreept extra het grote belang van een goede inrichting van de openbare ruimte.
4. De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van onze natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt.

In de NOVI is een 21-tal nationale belangen opgenomen. Dit betreft onder meer het bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving, het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur, behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal en belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Toetsing

Bouwveld B0 van Snellerpoort wordt gerealiseerd binnen het bestaande stedelijke netwerk van Nederland en draagt in positieve zin bij aan het nationale belang om zorg te dragen voor een woningvoorraad en bijbehorende stedelijke functies die aansluiten bij de behoefte.

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.

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

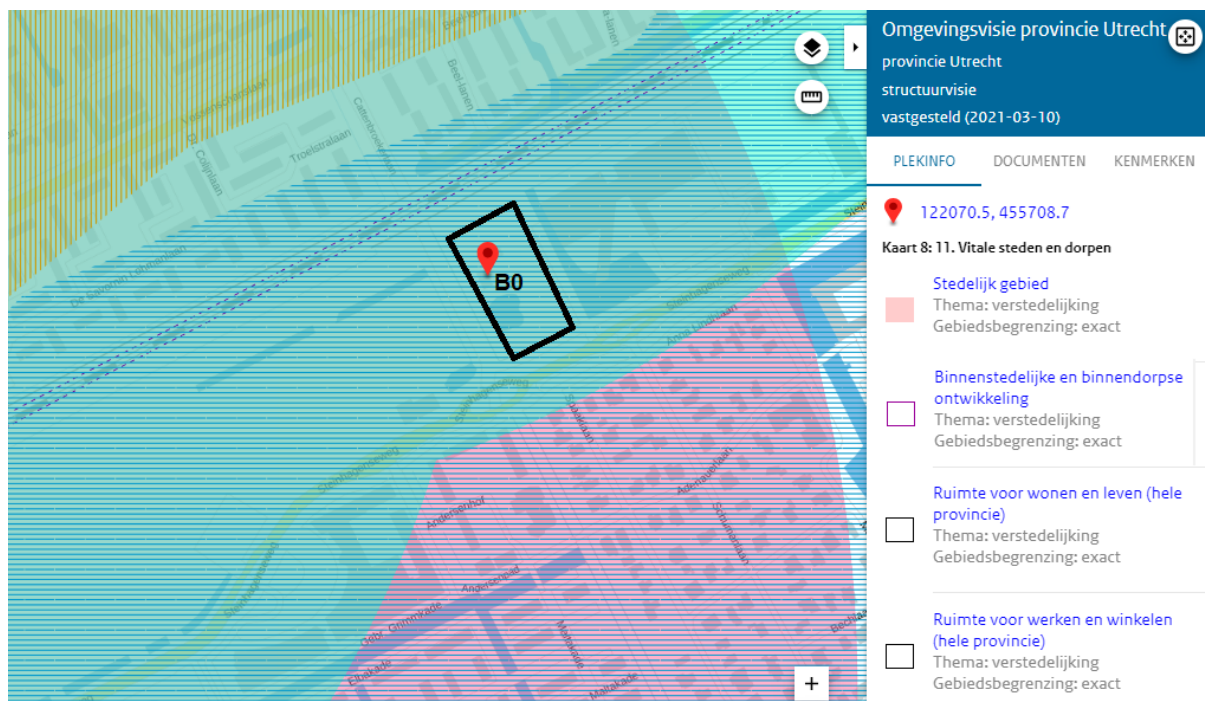
bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling als er ten opzichte van de huidige planologische regeling meer dan 11 woningen worden toegevoegd. Het geldende bestemmingsplan 'Snellerpoort Woerden (woongebied)' (2021) maakt 800 woningen mogelijk. Deze woningen vallen onder 'harde plancapaciteit'. Het aantonen van de behoefte aan woningen is in het geldende bestemmingsplan (2021) al gedaan. Het nieuwe voorliggende bestemmingsplan maakt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen extra woningen mogelijk, maar verruimt uitsluitend de mogelijkheden om enkele stedelijke functies (maatschappelijke doeleinden en bedrijfsruimten) te realiseren.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht (2021)

Op 10 maart 2021 is de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. Hierin is Snellerpoort, waar Bouwveld B0 onderdeel van is, onderdeel van het stedelijke gebied waar ruimte moet zijn om te wonen, te werken en te winkelen. Snellerpoort en bouwveld B0 zijn daarin aangewezen als "binnenstedelijke ontwikkeling". Zie onderstaande afbeelding.



In de visie is aangegeven dat de regio U16 waar Woerden onderdeel van is, tot de meest gespannen woningmarktregio's in Nederland behoort. De grote steden Utrecht en Amersfoort, en ook de andere steden en dorpen in de provincie Utrecht, zijn een populaire vestigingsplaats voor zowel inwoners als bedrijven en groeien snel. Onze provincie heeft de tweede economie van Nederland en is exporteur van zakelijke en financiële diensten aan de rest van ons land. Daarnaast is de provincie sterk op het gebied van ICT, transport en logistiek, life sciences & health en agrifood. De behoefte aan wonen en werken is fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Tot 2050 zijn 170.000 tot 202.000 extra woningen nodig om aan de volledige behoefte te voldoen (bron: Primos 2020). Voor de periode tot 2040 (de scope voor programmeren in de Ontwerp Omgevingsvisie) is de opgave 133.200 tot 165.700 woningen. Voor kleinere kernen speelt het vraagstuk hoe deze kernen vitaal te houden. De werkgelegenheid groeit tot 2050 stevig met naar verwachting 100.000 banen en dat is ook nodig voor een goede woon-werkbalans. Het zoeken naar ruimte voor woningen, werklocaties en voorzieningen hangt samen met het zoeken naar ruimte om onze steden en dorpen gezond, veilig, duurzaam en bereikbaar te maken.

De provincie Utrecht kiest er in algemene zin voor om de ruimtevraag voor wonen en werken op een

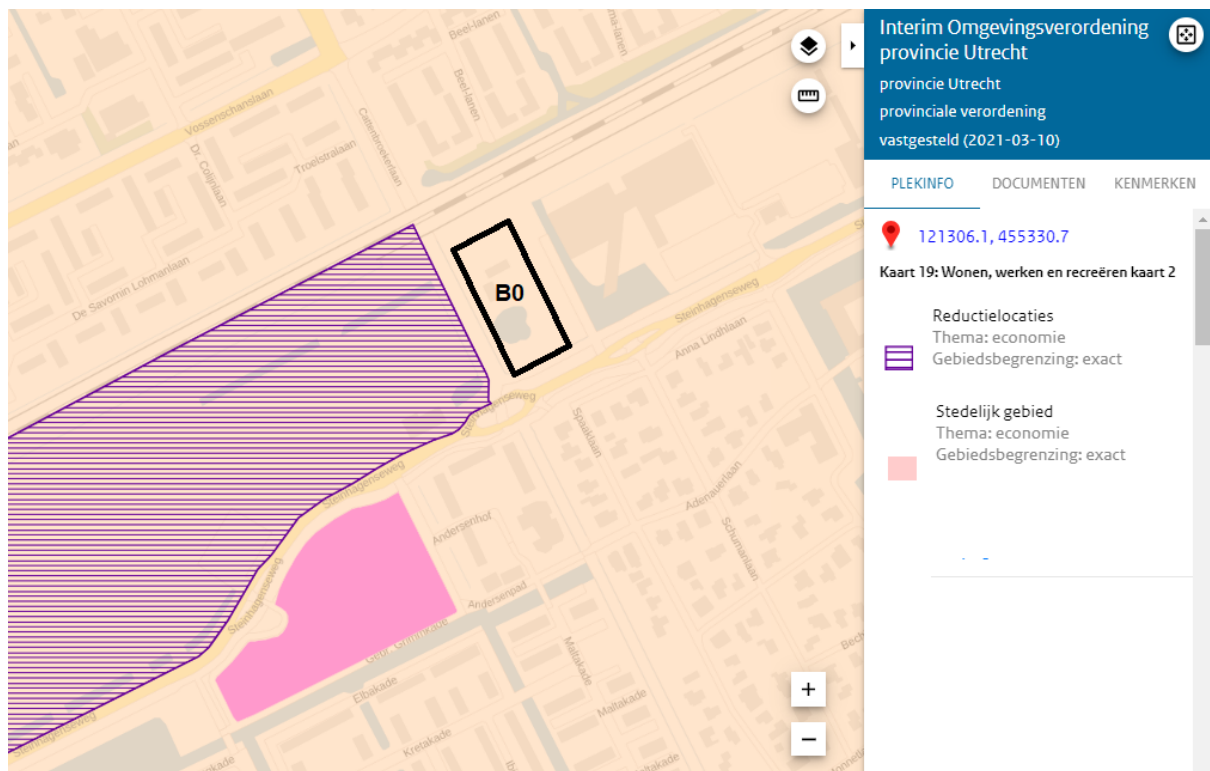
duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkeling. En met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit. Daarbij is een aantal locaties specifiek benoemd als potentiële locatie voor integrale ontwikkeling wonen en werken rondom knooppunten, waaronder Woerden. Naar verwachting kan hiermee worden voldaan aan de woningbehoefte tot in ieder geval 2040. Verder wordt ingezet op herstructurering, verduurzaming en efficiënter gebruik van bestaande bedrijventerreinen en is de provincie selectief met het bieden van ruimte voor nieuwe, nog niet geplande bedrijventerreinen.

Toetsing

Het plangebied is in de omgevingsvisie aangeduid binnenstedelijke ontwikkeling. Het geldende bestemmingsplan (2021) gaat al uit van woningbouw waarbij voorliggend bestemmingsplan enkele stedelijke functies (maatschappelijke voorzieningen en bedrijven) aanvullend daarop mogelijk maakt.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht (2021)

Op 10 maart 2021 is de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht vastgesteld. Bouwveld B0 is daarin opgenomen als onderdeel van het “stedelijk gebied” en onderdeel van een “reductielocatie” waar een afname van het aantal kantormeters is voorzien. Zie onderstaande afbeelding.



In de verordening is in artikel 9.15 "Instructieregel verstedelijking" bepaald dat "een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen stedelijk gebied bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking". De herontwikkeling van Bouwveld B0 met woningen en enkele stedelijke voorzieningen (maatschappelijke voorzieningen en bedrijven) past binnen de kaders van de Interim omgevingsverordening.

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden: de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken. In het Provinciaal Programma Wonen en Werken (ontwerp, mei 2021) van de provincie Utrecht is aangegeven dat in Woerden in de periode tot 2024 ruim 2.000 woningen worden gebouwd, en in de periode tot 2029 nog eens 1.100. De locatie Snellerpoort, waar Bouwveld B0 onderdeel van is, is daarbij als locatie rondom het stationsgebied genoemd als planlocatie. Aan de gestelde voorwaarde kan worden voldaan.

Het plangebied is aangemerkt als reductielocaties voor Kantoren. Op de reductielocaties zal planologische overcapaciteit voor zelfstandige kantoren worden verwijderd (zie Provinciaal

Inpassingsplan Kantoren). Deze locaties zijn beschreven in de paragrafen 3.2.1 tot en met 3.2.4 van de Thematische Structuurvisie Kantoren. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe zelfstandige kantoren mogelijk.

Toetsing

Het bestemmingsplan maakt verstedelijking in de vorm van woningbouw met enkele stedelijk functies in de vorm van maatschappelijke voorzieningen en bedrijven mogelijk. Er worden behoudens bedrijf/kantoor aan huis geen zelfstandige kantoren toegestaan.

3.2.3 Bodem- en waterprogramma provincie Utrecht 2022-2027

Het Bodem- en waterprogramma 2022-2027 is een uitwerking van ambities voor de bodem en het water uit de provinciale Omgevingsvisie. Onderdeel van het programma is het wettelijk verplichte Regionaal Waterplan onder de Waterwet. Het programma beschrijft hoe de provincie samen met partners wil werken aan ambities uit de Omgevingsvisie, welke beleidskeuzes de provincie maakt en hoe hier uitvoering aan wordt gegeven.

Om de beleidsdoelen te realiseren zorgen gemeenten voor ruimtelijke bescherming van water. In de waterparagraaf (4.11 Water) van het voorliggende bestemmingsplan wordt toegelicht hoe met water wordt omgegaan in het plangebied. In de paragraaf Bodemkwaliteit (4.12 Bodem) wordt het aspect bodem nader toegelicht hoe de kwaliteit gewaarborgd is.

3.2.4 Provinciaal Programma Wonen en werken 2023

In de provincie Utrecht is een grote behoefte aan extra woningen en ruimte voor bedrijven. In samenwerking met de gemeenten en regio's wil de provincie hier een bijdrage aan leveren en dit maatschappelijke probleem helpen op te lossen. Het afgelopen jaar zijn er in samenwerking met deze gemeenten en regio's drie regionale programma's gemaakt. De kern hiervan staat nu in het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023. Het ontwerp Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 heeft van 1 maart tot en met 11 april ter inzage gelegen. Het programma is door Gedeputeerde Staten op 4 juli 2023 vastgesteld. De provincie Utrecht wil hiermee bijdragen aan de realisatie van voldoende woningen en ook voldoende plekken voor bedrijven. Het programma laat zien hoeveel woningen op welke locaties gebouwd kunnen worden en welke bedrijventerreinen uit kunnen breiden.

Woerden is onderdeel van de zogenaamde "Regio U10". In het provinciale programma is voor de gehele U10 regio een woningbouwprogramma van ruim 61.000 woningen vastgesteld. Het overgrote deel van de woningbouw wordt binnenstedelijk gerealiseerd. Voor de gemeente Woerden is in het programma uitgegaan van 1.400 te realiseren woningen in binnenstedelijk gebied in de periode 2022 tot 2030.

De ontwikkeling van Snellerpoort, waar bouwveld B0 onderdeel van is, is onderdeel van deze binnenstedelijke woningbouwopgave. De bouw van woningen op bouwveld B0 is dan ook in overeenstemming met het provinciale woonprogramma.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Woerden (2022)

Op 9 juni 2022 is de Omgevingsvisie Woerden door de gemeenteraad vastgesteld (D/22/049446). In de Omgevingsvisie zijn de algemene ruimtelijke doelstellingen voor de gemeente opgenomen. Snellerpoort, waar Bouwveld B0 onderdeel van is, is in de Omgevingsvisie aangewezen als 'projectmatige hoogstedelijke gebiedsontwikkeling' waar woningen en bijbehorende voorzieningen zullen worden gerealiseerd. Aangegeven is dat parallel aan het spoor een (snel)fietsroute richting Harmelen en Utrecht wordt gerealiseerd en dat "de gebieden aan weerszijden van het spoor worden geïntensiveerd en verdicht naar een gemengd stedelijk gebied waar wonen, werken en voorzieningen samenkomen". In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de meeste stedelijke voorzieningen zijn geconcentreerd in de binnenstad en in wijkcentra daar omheen. Daarnaast moet voldoende plek zijn voor benodigde voorzieningen op korte afstand. Het, naast de al toegestane woningbouw op B0, toestaan van enkele maatschappelijke voorzieningen en bedrijven (met een beperkte milieuhinder die passend is in de woonomgeving) past binnen de kaders van de Omgevingsvisie.

3.3.2 Woonvisie Woerden (2019)

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 behoeferaming tot 2030 uit de woningmarktanalyse van Companen (2018). Uit de woningmarktanalyse van Compamen (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 gaan we uit van het toevoegen van 10% middenhuur en 20% aan goedkope en betaalbare koopwoningen (waarvan 2/3 appartementen en 1/3 eengezinswoningen).

In de op 14 november 2019 vastgestelde Woonvisie 2019-2024 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 werd voor Snellerpoort aanvankelijk uitgegaan van de percentages zoals opgenomen in voorheen geldende Woonvisie 2015-2020. Door de toegekende subsidie uit het provinciale project Woonimpuls kan het percentage sociale huur en goedkope koop worden opgehoogd tot de percentages die zijn opgenomen in de Woonvisie 2019-2024.

3.3.3 Strategische woningbouwplanning Woerden (2023)

Op 21 februari 2023 is de Strategische Woningbouwplanning Woerden (2023) vastgesteld door het college van B&W. Deze woningbouwplanning is een dynamisch document dat regelmatig zal worden herijkt. In deze planning is voor Bouwveld B0 uitgegaan van 40 woningen.

3.3.4 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.

Zie voor de uitwerking van de duurzaamheidsmaatregelen in Snellerpoort paragraaf 4.16.

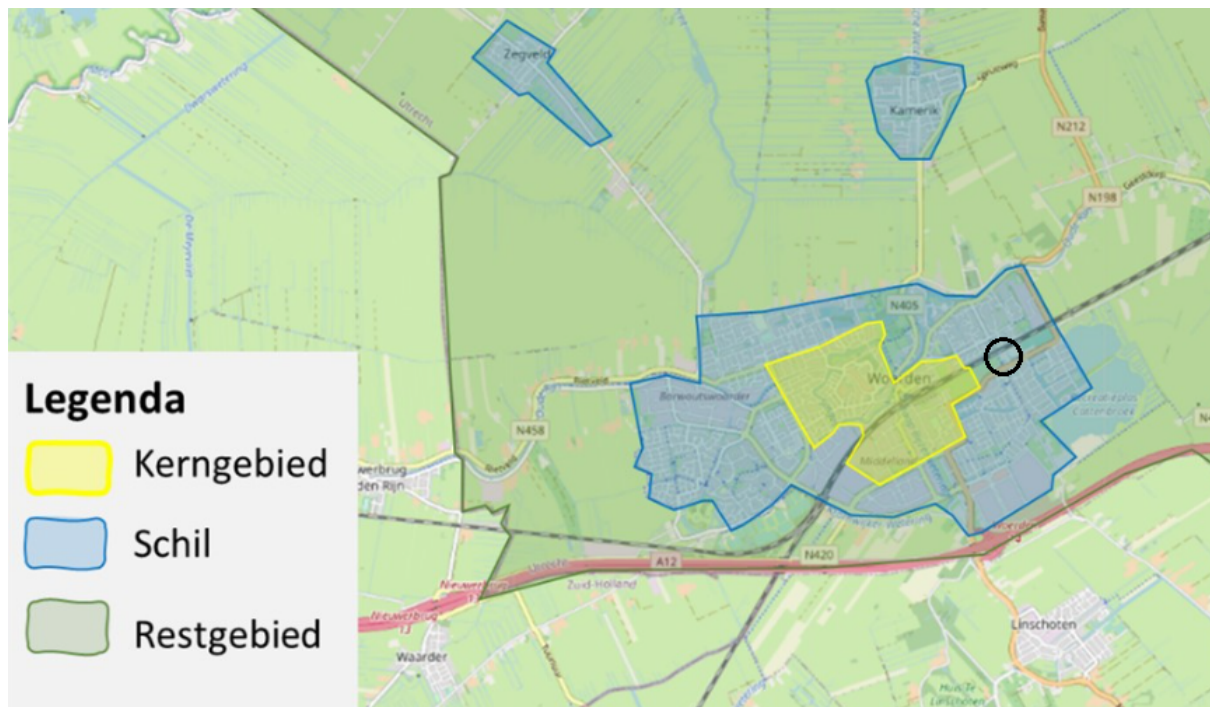
3.3.5 Verkeersvisie 2030

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. Bij de totstandkoming van de plannen voor Snellerpoort is de verkeersvisie kader geweest. Voor voorliggend bestemmingsplan (Bouwveld B0) wordt uitgegaan van de al eerder vastgestelde verkeerskundige structuur en ontsluiting van de kavel op de Steinhagenseweg en omgelegde Beneluxlaan. Het bestemmingsplan voorziet niet in een wijziging van deze verkeerskundige structuur.

3.3.6 Nota parkeernormen (2022)

De Nota Parkeernormen 2022 van de gemeente Woerden 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 gemeente is opgedeeld in verschillende gebieden waarvoor parkeernormen zijn vastgesteld. Bouwveld B0 van Snellerpoort ligt in het gebied 'schil', zie onderstaande afbeelding.



De parkeerbehoefte van de beoogde woningbouw en stedelijke functies op bouwveld B0 dient te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen (Nota parkeernormen 2022). Zie paragraaf 4.2 voor een nadere toetsing aan de Nota parkeernormen.

3.3.7 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.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

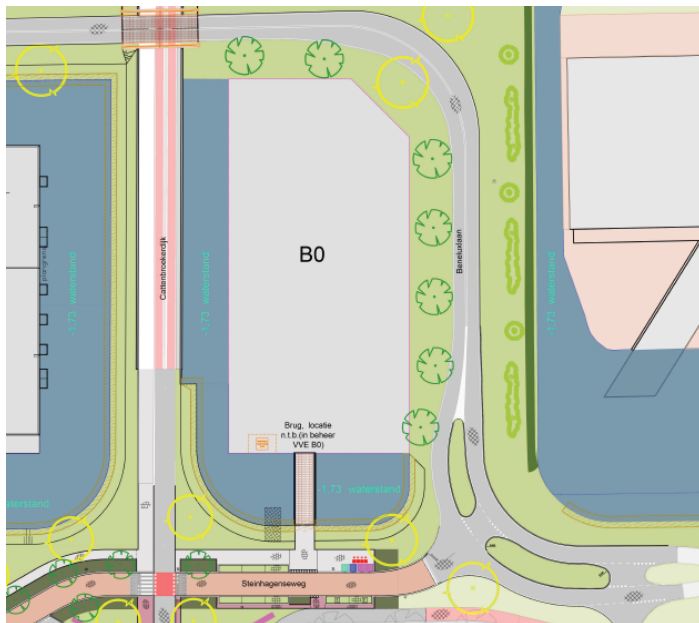
Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moeten komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de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

4.2 Verkeer en parkeren

Verkeersontsluiting

De verkeersstructuur in de omgeving van het bouwveld B0 is in het kader van de herontwikkeling van Snellerpoort al voor een belangrijk deel aangepast. De Steinhagenseweg die voorheen langs het winkelcentrum Snel en Polanen liep is omgelegd naar een tracé langs het spoor, met als naam Beneluxlaan. De huidige Steinhagenseweg is afgewaardeerd naar een erftoegangsweg die in de toekomstige situatie het winkelcentrum en de nieuwe woningen aan de oostzijde ontsluit op de doorgaande verkeersroute Beneluxlaan en Steinhagenseweg (oostelijke richting).

In de planvorming van Snellerpoort is de verkeersontsluiting voor het bouwveld B0 voorzien aan de zuidzijde van het perceel, aansluitend op de Steinhagenseweg. Dit principe blijft ongewijzigd, ook met de enigszins verruimde functionele programma. Zie onderstaande afbeelding.



Parkeren

Voor de toegestane functies (maatschappelijke voorzieningen en bedrijven, naast de al toegestane woningen) gelden parkeernormen op grond van het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid, anno 2023 is dat de gemeentelijke Nota parkeernormen 2022. Aan de parkeervraag op basis van de parkeernormen moet op eigen terrein worden voldaan. Dat is in de planregels geborgd.

4.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning planm.e.r.-plichtig, projectm.e.r.-plichtig of m.e.r.-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 mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat. In het kader van het geldende bestemmingsplan "Snellerpoort Woerden (woongebied)" is een m.e.r. beoordelingsnotitie op grond waarvan het college van B&W van Woerden op 22 september 2020 (20B.00770) besloten heeft dat er geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan wordt geen bouwvolume toegevoegd, de omvang van de bouwvlakken en de toegestane bouwhoogten blijven op bouwveld B0 ongewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt alleen de ruimte om binnen het bestaande toegestane bouwvolume naast de al toegestane woningen ook niet-geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen en bedrijven met beperkte milieuhinder (categorie 1) te realiseren.

Uit de paragrafen van dit Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten blijkt dat de effecten van de voorgenomen ontwikkeling lokaal optreden. Er worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht. Er zijn geen omstandigheden die een ander besluit dan al genomen op 22 september 2020 rechtvaardigen. Er is dan ook geen aanleiding om (alsnog) een m.e.r.-procedure te voeren voor deze ontwikkeling.

4.4 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 gebruikgemaakt 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 huidige situatie is het grootste deel van het bouwveld B0 onbebouwd. Op het terrein staat een voormalige dienstwoning met bijbehorend bedrijfsgebouw. Beide gebouwen worden gesloopt. Aan de oostzijde van de Beneluxlaan zijn onderwijsvoorzieningen gevestigd. Voor de nieuwe situatie wordt

uitgegaan van de realisatie van woningen met enkele maatschappelijke voorzieningen en bedrijven.

Door de VNG zijn voor diverse woonfuncties richtafstanden tot woningen opgesteld. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een "rustige woonwijk" en een "gemengd gebied". Een gemengd gebied is in de VNG publicatie als volgt omschreven: *"Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."*

Gelet op de beschreven huidige en toekomstige situatie kan het bouwveld B0 worden beschouwd als een "gemengd gebied". Getoetst is of aan de richtafstanden uit de VNG publicatie kan worden voldaan.

- Onderwijsinstellingen vallen onder milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter, voor gemengd gebied is dit 10 meter. De onderlinge afstand tussen de meest nabij gelegen school (Minkema college) en de nieuwe woningen (bouwveld B0) bedraagt circa 45 meter zodat aan de richtafstand kan worden voldaan.
- Op het bouwveld B0 worden alleen bedrijven categorie 1 toegestaan. Dat zijn bedrijven met een beperkte milieuhinder, waarvoor de richtafstand tot woningen (in gemengd gebied) 0 meter is. Deze bedrijven kunnen daarmee in hetzelfde gebouw als woningen (bijvoorbeeld op de begane grond) worden gerealiseerd.

Conclusie

Het aspect bedrijf- en milieuzonering staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.5 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 ordeningspraktijk 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.

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:

1. een project heeft een effect van minder dan 3% toename van concentratie NO₂ (stikstof dioxide) en PM₁₀ (fijn stof) in de buitenlucht;
2. 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.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 70 woningen en maximaal 3.000 m² maatschappelijke voorzieningen/bedrijven. Voor de 70 woningen kan (uitgaande van een verkeersgeneratie van 2,8 voertuig per woning) worden uitgegaan van 196 voertuigen per etmaal. Voor een sportvoorziening van 3.000 m² is dit (9,1 voertuigbeweging per 100 m²) 273 voertuigbewegingen, voor 3.000 m² bedrijfsverzamelgebouw is dit 195 voertuigbewegingen (matig stedelijk, rest bebouwde kom). Omdat in dit bestemmingsplan nog niet vastligt wat de verdeling van de 3.000 m² (bedrijven of maatschappelijke doeleinden) is wordt rekening gehouden met 250 voertuigen voor deze functies. Met de woningen samen is dat afgerond 450 voertuigen. Gelet op de beperkte omvang van het programma kan dit als 'niet in betekenende mate' worden beschouwd.

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

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	450
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,29
PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

NSL monitoringstool

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2022 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>). De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Steinhagenseweg ten zuiden van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2022 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen voor deze weg bedroegen in 2022; 14,4 ig/m³ voor NO₂, 16,8 ig/m³ voor PM₁₀ en 9,5 ig/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedroeg 6 dagen. Aangezien 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 maatgevende weg ligt.

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 (meest actuele beschikbare jaar) op 12 microgram per kuub (ug/m³) ligt. De concentraties nemen tot 2030 af naar 10 microgram per kuub. Voor fijn stof (PM₁₀) is de waarde in 2018 ongeveer 20 ug/m³, afnemend naar 17-18 ug/m³ in 2030. Voor stikstofdioxide NO₂) nemen de waarden af van 18-20 µg/m³ in 2018 naar 12-14 µg/m³ in 2030. Aan de advieswaarden kan worden voldaan.

Conclusie

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

4.6 Trillingen

Toetsingskader

Aangezien de te realiseren gebouwen op relatief korte afstand van het spoor zijn gelegen, bestaat de kans dat passerende treinen zorgen voor trillingen in de nieuwe gebouwen. Er is daarom in het kader van de ontwikkeling van Snellerpoort, onderzoek verricht naar de trillingssterke in de nieuwbouw ten gevolge van het treinverkeer.

In Nederland bestaat geen wetgeving op het gebied van trillingen. Voor de beoordeling van trillingen ten gevolge van railverkeer in relatie tot hinderbeleving, wordt gebruik gemaakt van Richtlijn B, in 2002 opgesteld door de Stichting Bouwresearch in Rotterdam (SBR). Deze richtlijn, korthedshalve SBR

genoemd, bezit een zekere juridische status op basis van jurisprudentie.

Onderzoek en conclusie

Door ingenieursbureau Dgmr is een trillingsonderzoek uitgevoerd (zie Trillingenonderzoek 26.01.2021). Uit het trillingenonderzoek blijkt dat de geprojecteerde nieuwbouw in het project Snellerpoort voldoet aan de streefwaarden uit de SBR-B ten aanzien van trillingshinder. De hoogte van de voorgenomen bouwclusters in combinatie met de door de bodemopbouw benodigde paalfundering geeft een voldoende hoge weerstand tegen trillingen, waardoor trillingshinder niet te verwachten is. Qua trillingen zijn de slechts af en toe voorkomende goederentreinen bepalend. De reizigerstreinen veroorzaken geen voelbare trillingen. Geadviseerd is om de woningvoeren zo te dimensioneren dat de laagste buig-eigenfrequentie niet samenvalt met het voor treinpassages bepalende frequentiegebied vna 0-10 Hz. Dit komt erop neer dat voor de laagste eigenfrequentie een ondergrens van 13 Hz is aan te houden.

4.7 Windhinder

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. Op bouwveld B0 worden gebouwen met een maximale bouwhoogte van 14 tot 24 meter mogelijk gemaakt. Nader windhinderonderzoek in het kader van dit bestemmingsplan is niet nodig.

4.8 Geluid

4.8.1 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 spoorweglawaai 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.

4.8.2 Vastgestelde hogere waarden Wet geluidhinder

In het kader van het bestemmingsplan Snellerpoort Woerden (woongebied) is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en zijn hogere waarden vastgesteld. Voor de toegestane 70 woningen op bouwveld B0 is uitgegaan van een maximale geluidbelasting 58 dB voor het wegverkeerslawaai van de Beneluxlaan. Voor het spoor is een hogere waarde van 68 dB vastgesteld (maart 2021). Dit bestemmingsplan gaat net als het geldende bestemmingsplan uit van woningen binnen hetzelfde bouwvlak. Er worden maatschappelijke voorzieningen toegevoegd aan toegestane functies, maar geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn hiervan uitgezonderd. Er is voor wat betreft het geluid geen nieuwe situatie. Nieuw akoestisch onderzoek of hogere waarden zijn in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde.

4.9 Ecologie

4.9.1 Toetsingskader

Met de Wet natuurbescherming (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. 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.

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 moeten 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.

4.9.2 Onderzoek

In het kader van het vigerende bestemmingsplan Snellerpoort is ecologisch onderzoek (quick scan en afdoend onderzoek) uitgevoerd voor de kavel aan de Cattenbroekerdijk 1 (bouwveld B0), zie Bijlage 3 Quick scan ecologie Cattenbroekerdijk 1 17.02.2020 en Bijlage 4 Afdoend ecologisch onderzoek Cattenbroekerdijk 1 08.10.2020. Uit het onderzoek is gebleken dat het plangebied voor een aantal soortgroepen geen (essentiële) functie heeft. Het gaat om de sperwer, huismus, rugstreeppad en platte schijfhoren. Deze soortgroepen ondervinden geen effecten van de werkzaamheden en er vindt geen overtreding van de Wet natuurbescherming plaats.

In het onderzoek is voor de te kappen naaldbomen geadviseerd deze te kappen in de periode tot januari (2021) omdat deze in de daarop volgende maanden mogelijk als slaappleats voor spreeuwen gebruikt kunnen worden. De naaldbomen zijn inmiddels verwijderd. Voor de te slopen opstallen is aangegeven dat deze mogelijk gebruikt zouden kunnen worden als verblijfplaats voor vleermuizen.

In het kader van het bestemmingsplan Snellerpoort Woerden (woongebied) is een stikstofonderzoek uitgevoerd voor de bouwfase en de gebruiksfase. Daaruit is gebleken dat er geen sprake is van een verhoogde depositie van stikstof op Natura 2000 gebieden. Deze stikstofberekening wordt geactualiseerd vanwege de nieuwe AERIUS die per oktober 2023 van kracht is.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 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 is op 1 juli 2016 deels (met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) vervangen door de Erfgoedwet. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed. Naast de Monumentenwet vervangt de Erfgoedwet ook andere wetten zoals de Wet tot behoud van cultuurbezit.

Gemeentelijk archeologiebeleid

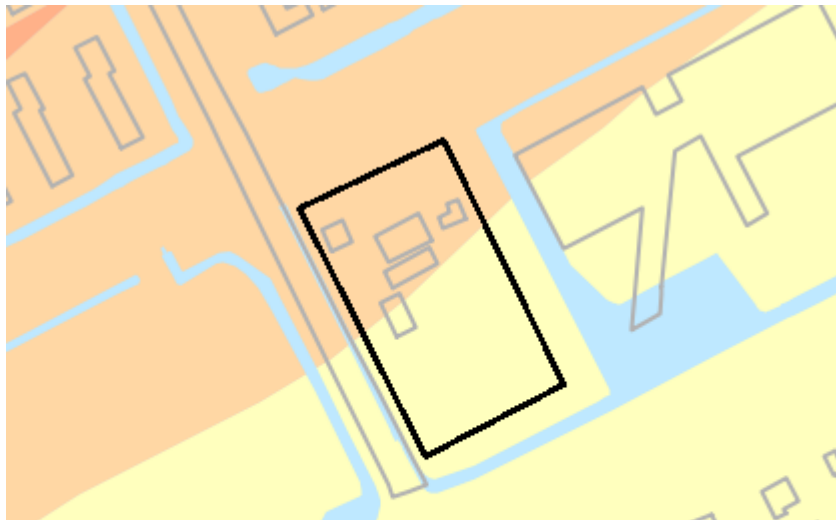
Met de introductie van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is behoud en beheer van het bodemarchief definitief verankerd in het ruimtelijk beleid van de gemeenten. Om de gemeentelijke rol als beslissend bestuursorgaan (bevoegd gezag) adequaat en rechtmatig te 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 (actualisatie augustus 2022) kent het plangebied een lage tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor het noordelijk deel van het plangebied geldt dat aanvullend onderzoek nodig is bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 100 cm-Mv (maaiveld). Voor het zuidelijk deel geldt dit voor bodemingrepen van 10.000 m² en dieper dan 100 cm-Mv (maaiveld). In het bestemmingsplan zijn de dubbelbestemmingen afgestemd op de onderstaande categoriën.



- Categorie 5 (AV)** Bij bodemingrepen groter dan 1000m² en dieper dan 100cm-Mv
- Categorie 6 (AV)** Bij bodemingrepen groter dan 10.000m² en dieper dan 100 cm-Mv

Categorie 5: middelhoge archeologische verwachting

De gebieden behorende tot categorie 5 betreffen zones die op de verwachtingskaarten staan weergegeven als zones met een middelhoge archeologische verwachting. Binnen dergelijke zones wordt de kans op het aantreffen van archeologische waarden op basis van de voor de verwachtingskaarten gebruikte modellen minder hoog geschat dan in de zones met een hoge verwachting. Het betreft de crevasses in het komgebied, dieper gelegen oeverafzettingen en oeverafzettingen van crevasses. In deze categorie vallen ook zones die op basis van landschappelijke ligging een hoge verwachting hebben maar waar naoorlogse woonwijken liggen. Deze bebouwing heeft voor verstoring van de bodem gezorgd. Op basis hiervan is de verwachting naar beneden bijgesteld.

Voor zones met een middelhoge archeologische verwachting geldt dat behoud van archeologische waarden in originele context (behoud 'in situ') dient te worden nagestreefd en bodemverstoringen (inclusief sloopwerkzaamheden beneden het maaiveld) dieper dan 100 cm dienen te worden vermeden. Bodemversturende activiteiten boven de vrijstellingsgrens van 1000 m² of grootschalige dan wel langdurige grondwaterpeilverlagingen worden zonder waardestellend archeologisch onderzoek voorafgaand aan de bodemversturende activiteiten niet toegestaan. Binnen deze categorie vallen ook zones waarbij eventuele archeologische resten zijn afgedekt door latere sedimentatie. Dit pakket kan conserverend werken voor het onderliggende bodemarchief, maar kan, al na gelang de dikte van het pakket, er ook voor zorgen dat de geplande verstoring het archeologisch relevante niveau niet bereikt.

Categorie 6: lage archeologische verwachting

De gebieden behorende tot categorie 6 betreffen zones die op de verwachtingskaarten staan weergegeven als zones met een lage archeologische verwachting. Dit betreft de komgebieden en het

veengebied. Binnen dergelijke zones wordt de kans op het aantreffen van archeologische waarden op basis van de voor de verwachtingskaarten gebruikte modellen minder hoog geschat dan in de zones met een hoge en middelhoge verwachting.

Evenals in zones met een middelhoge en hoge verwachting moet het uitgangspunt voor zones met een lage archeologische verwachting zijn om behoud van archeologische waarden in originele context (behoud 'in situ') na te streven en bodemverstoringen (inclusief sloopwerkzaamheden beneden het maaiveld) dieper dan 100 cm te vermijden. Bodemversturende activiteiten of grootschalige dan wel langdurige grondwaterpeilverlagingen boven de vrijstellingsgrens van 10.000 m² worden zonder waardestellend archeologisch onderzoek voorafgaand aan de bodemversturende activiteiten niet toegestaan. Hoewel de kans op archeologische resten gering is, kan deze verwachting door het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij grootschalige bodemingrepen worden getoetst.

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.

4.10.2 Cultuurhistorie

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

4.11 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 het vigerende bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder en is een waterbalans opgesteld, zie Bijlage 5 Waterbalans Snellerpoort 01.02.2021. Daarbij is de ontwikkeling van bouwveld B0 meegenomen in de waterbalans als een te ontwikkelen perceel met bebouwing en verharding. Als gevolg van de toename van verharding en bebouwing in heel Snellerpoort (waar bouwveld B0 onderdeel van is) is een oppervlakte aan te realiseren nieuw open water bepaald. Dit water is in het geldende bestemmingsplan bestemd als "Water" zodat deze watercompensatie vastligt. Aan de westzijde en zuidzijde van bouwveld B0 wordt oppervlaktewater gerealiseerd en uitgebreid. In het vigerende bestemmingsplan is dit bestemd als "Water". Het nu voorliggende bestemmingsplan heeft geen betrekking op deze gronden met de bestemming "Water". Het bestemmingsplan gaat ook niet uit van extra bebouwing/verharding ten opzichte van de waterbalans van het geldende bestemmingsplan, noch van een kleiner oppervlak aan open water. Voorliggend bestemmingsplan voor Bouwveld B0 heeft dan ook geen consequenties voor de waterhuishouding.

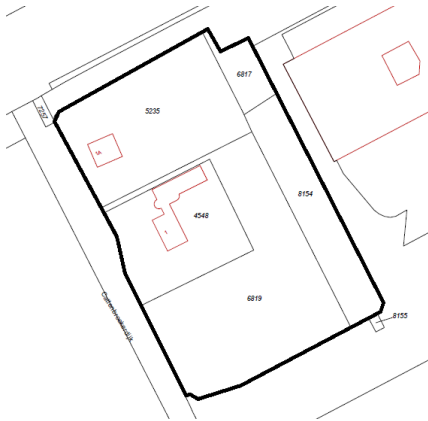
4.12 Bodem

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.

Bodemonderzoek Cattenbroekerdijk 1 (bouwveld B0)

In het kader van de aankoop van het perceel Cattenbroekerdijk 1 door de gemeente in december 2019 is bodemonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 2 Bodemonderzoek Cattenbroekerdijk 1 - 20.05.2020).



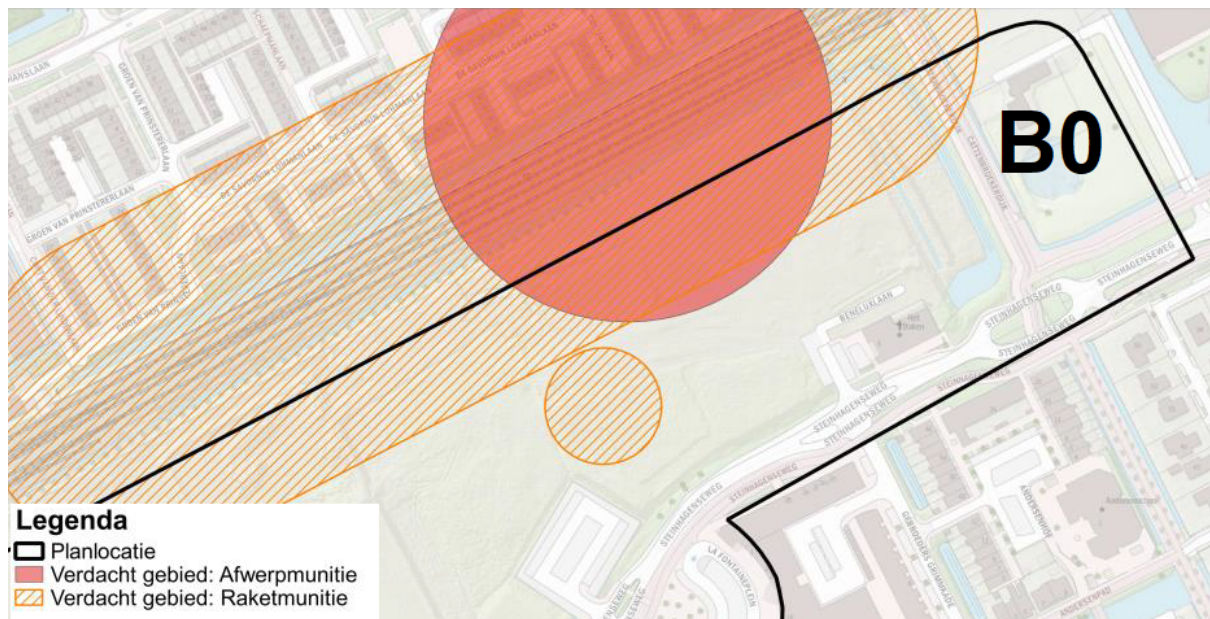
In het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- in de grond zijn lichte verhogingen aan enkele zware metalen aangetoond. Deze kunnen worden toegeschreven aan het dempingsmateriaal en de voormalige slootbodem en vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek.
- de aangetroffen lichte verhogingen zware metalen/PAK en/of somDDE kunnen worden toegeschreven aan verhoogde achtergrondconcentraties als gevolg van het langdurig menselijk gebruik van de locatie, voormalige aanwezigheid van een boomgaard en de ligging nabij het spoor en vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek.
- in de bodem is asbestonderzoek uitgevoerd. De gestelde hypothese dat de bodem onverdacht is op het voorkomen van asbest is bevestigd. In en op de bodem is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de voorgenomen bebouwing van bouwveld B0 met woningen, maatschappelijke voorzieningen en bijbehorende infrastructuur waaronder parkeerplaatsen.

4.13 Niet gesprongen explosieven

Door IDDS is in 2019 een onderzoek naar mogelijke aanwezige explosieven binnen het plangebied van Snellerpoort uitgevoerd. In 2021 is voor de gehele gemeente onderzoek gedaan naar mogelijke aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven, zie Bijlage 7 Onderzoek NGE Woerden, mei 2021. Uit het onderzoek blijkt dat bouwveld B0 buiten het gebied ligt dat verdacht is op afwerpmunitie. Een klein deel van Bouwveld B0 (noordwesthoek) ligt wel in een gebied dat verdacht is op raketmunitie. Zie onderstaande afbeelding.



Omdat in het gebied Snellerpoort grootschalige bouw- en aanlegwerkzaamheden plaatsvinden is aanvullend zogenaamd 'opsporingsonderzoek' uitgevoerd. Daarbij is aan de hand van (diepte)detectie bepaald of er daadwerkelijk niet-gesprongen explosieven aanwezig zijn. Een groot deel van het gebied is op basis van dat onderzoek vrijgegeven voor de geplande ontwikkelingen.

Op bouwveld B0 is een klein deel aangemerkt als 'verdacht' gebied maar in het aanvullende onderzoek nog niet onderzocht. Voor dit gebied wordt geadviseerd om voorafgaand aan de voorgenomen werkzaamheden vervolgstappen te ondernemen in de CE-opsporing. Hiervoor zijn meerdere mogelijkheden:

- Het verplaatsen van de werkzaamheden buiten de verdachte gebieden, zowel in horizontale als in verticale zin;
- Het laten uitvoeren van detectiewerkzaamheden. De detectietechniek is afhankelijk van de omgevingsfactoren, het soort te verachten munitie en de diepteligging ervan. Bij CE die maximaal op een diepte van 4,5 meter liggen kan oppervlaktedetectie worden toegepast, wanneer de CE dieper liggen dan 4,5 meter, kan dieptedetectie worden toegepast.

Door het ontbreken van sondeergegevens kan de maximale diepteligging van het gebied dat verdacht is op afwerpmunitie niet worden vastgesteld. Om de maximale diepteligging (10 MPa laag) van afwerpmunitie te kunnen bepalen dient sondeonderzoek uitgevoerd te worden. Dit wordt gedaan in het stadium van de omgevingsvergunning.

4.14 Externe veiligheid

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.

Berekening groepsrisico

In het kader van het geldende bestemmingsplan Snellerpoort Woerden (woongebied) is onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. (Zie QRA 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 ligt gedeeltelijk binnen het plasbrandaandachtsgebied. Bij het oprichten van nieuwe bebouwing binnen dit deel van het terrein kunnen conform het Bouwbesluit 2012 en bijbehorende regeling aanvullende constructie-eisen aan de nieuwbouw worden gesteld.

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 en incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het plangebied B0 wordt in de nieuwe situatie ontsloten via de Steinhagenseweg en de (omgelegde) Beneluxlaan. Het bouwveld kan in geval van een calamiteit via de zuidzijde (van de bron af) worden verlaten.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie zal het plangebied bestaan uit woningen, niet-geluidgevoelige en maatschappelijke voorzieningen en bedrijven. 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 handwijze 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 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 (<10%).
- 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. Voor B0 wordt uitgegaan van een ontsluiting aan de zuidzijde, dus van het spoor af. Bluswatercapaciteit wordt niet geregeld in het bestemmingsplan, idem voor bewegwijzing van vluchtroutes. Beide voorzieningen zijn mogelijk en door de ruime aanwezigheid van oppervlaktewater 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 kader van het geldende bestemmingsplan Snellerpoort Woerden (woongebied), waar bouwveld B0 onderdeel van is, is onderzoek externe veiligheid gedaan en is een verantwoordingsparagraaf opgesteld. Ten opzichte van dit geldende bestemmingsplan wordt geen extra bebouwing gerealiseerd. Op grond van het geldende bestemmingsplan is een gevoelige functie (wonen) waar mensen langdurig verblijven al toegestaan, met voorliggend bestemmingsplan blijft de woonfunctie toegestaan, en wordt daar de mogelijkheid voor niet geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen en bedrijven aan toegevoegd. Het totale te bebouwen oppervlakte neemt niet toe. Zowel op basis van de al geldende als de nieuwe planologische regeling is de bereikbaarheid voor hulpdiensten gewaarborgd. De in het kader van het geldende bestemmingsplan verantwoorde minimale toename van het groepsrisico (tot een waarde onder de oriëntatiewaarde) wijzigt niet. Het aspect externe veiligheid staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.15 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. In het plangebied B0 zijn geen hoofdtransportleidingen waar in planologisch opzicht rekening mee moet worden gehouden.

4.16 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 3.3.4 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 januari 2021 minimaal moeten voldoen aan de BENG-eisen. Voor de verschillende bouwvelden van Snellerpoort waaronder bouwveld B0 worden kavelpaspoorten opgesteld met onder meer stedenbouwkundige uitgangspunten (hoogtes, rooilijnen), maar ook minimale eisen en ambities ten aanzien van duurzaamheid. De gebouwen 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 ($Q_{v10} = 0,3 \text{ dm}^3/\text{s} \cdot \text{m}^2$): 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. 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 3.3.7 Interferentieverordening bodemenergie Woerden 2019.

Natuur

Voor Snellerpoort waar bouwveld B0 onderdeel van is, 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.

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.

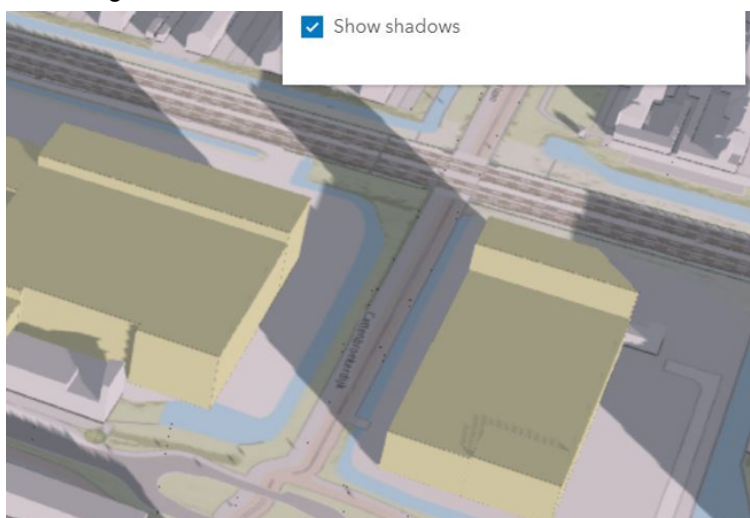
Het water rondom Snellerpoort is in het geldende bestemmingsplan bestemd als "water" en op deze wijze is verzekerd dat het water wordt gerealiseerd. Natuurvriendelijke oevers zijn daarbij het uitgangspunt. Voor warmte-koudeopslag (WKO) / open bodemenergiesysteem worden binnen de hoofdgebouwen technische 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.

Bij de uitgifte van de bouw kavels en de selectie van een ontwikkelende partij zal het aspect duurzaamheid worden meegewogen. Daarbij zullen bovenstaande ambities en maatregelen als leidraad worden gehanteerd.

De benodigde laadpalen en bijbehorende ondergrondse leidingen vallen onder de noemer "straatmeubilair" en zijn toegestaan.

4.17 Bezinning

In het kader van het geldende bestemmingsplan Snellerpoort Woerden (woongebied) is voor het hele plan Snellerpoort een bezonningsstudie uitgevoerd. Op onderstaande afbeeldingen zijn de voor bouwveld B0 relevante afbeeldingen weergegeven. Daaruit blijkt dat op de maatgevende data (maart/september) de nieuwbouw van B0 (maximale hoogte van 24 meter aan de zijde van het spoor) alleen in de vroege ochtend de schaduw van de nieuwbouw over het spoor valt. Uit de afbeeldingen kan worden opgemaakt dat de bestaande woningen aan de overzijde geen extra schaduw ondervinden. Zie onderstaande afbeeldingen.



Situatie maart 08.00 uur

bestemmingsplan Snellerpoort Bouwveld B0



Situatie maart 10.00 uur

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 Gemengd

In het geldende bestemmingsplan Snellerpoort Woerden (woongebied) is voor Bouwveld B0 de bestemming "Wonen" aangehouden. Omdat voor de nieuwe situatie enige mate van functiemenging wordt toegestaan met niet-geluidgevoelige maatschappelijke doeleinden en bedrijven met beperkte milieuhinder, wordt de bestemming van bouwveld B0 gewijzigd naar "Gemengd". De grens van het bestemmingsvlak blijft ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan ongewijzigd, alleen de bestemming zelf verandert.

Op grond van de bestemming "Gemengd" zijn zowel woningen, maatschappelijke voorzieningen als bedrijven toegestaan. Net als in het geldende bestemmingsplan zijn de daarbij behorende tuinen en erven, aan huis verbonden beroepen, ontsluitingsverharding, voet- en fietspaden, straatmeubilair, speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en ondergeschikte voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, ondergrondse energieopslag en parkeren toegestaan.

Het gehele bestemmingsvlak is aangeduid als bouwvlak waar gebouwen mogen worden gebouwd. De maximale bouwhoogte varieert van 14 tot 24 meter. Ook deze bouwregels zijn ongewijzigd ten opzichte van het al geldende bestemmingsplan Snellerpoort Woerden (woongebied).

Aan de zijde van het spoor zijn overeenkomstig het akoestisch onderzoek dat in het kader van het geldende bestemmingsplan Snellerpoort Woerden (woongebied) is uitgevoerd op bepaalde delen van de gebouwen dove gevels nodig. Hiervoor zijn op de verbeelding verschillende bouwaanduidingen opgenomen. Het kan zijn dat in de loop der tijd aanvullende maatregelen zijn genomen om de

geluidbelasting te verminderen, zoals geluidreducerend asfalt op de Beneluxlaan of het opnemen van de inmiddels gerealiseerde raildempers in het geluidregister (zodat er formeel mee mag worden gerekend). In de afwijkingsbepalingen is voor die gevallen een uitzonderingsbepaling opgenomen; als met de maatregelen uit aanvullend akoestisch onderzoek blijkt dat er kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder, dan kan van de dove gevel verplichting worden afgeweken.

De bebouwingmogelijkheden in dit bestemmingsplan zijn vrij ruim. Er is gekozen voor grote bestemmingsvlakken met ruime bouwhoogten, zodat er maximale vrijheid wordt geboden aan ontwikkelende partijen om binnen de door de gemeente gestelde aanvullende stedenbouwkundige kaders (kavelspoor) woningen te bouwen. Door deze ruime bebouwingmogelijkheden is het in theorie mogelijk dat na voltooiing van de bouw de bewoners de woning gaan uitbreiden met bijvoorbeeld 2 bouwlagen, omdat de toegestane bouwhoogte op grond van het bestemmingsplan (in voorkomend geval) 20 meter bedraagt. Dat kan voor de burens grote gevolgen hebben voor de bezonning en het uitzicht, gevolgen die men bij de aankoop van de woning niet heeft kunnen voorzien. Om dergelijke ongewenste situaties te voorkomen is in de planregels bepaald dat na voltooiing van de bouw de woningen (hoofdgebouwen) uitsluitend nog in beperkte mate mogen worden uitgebreid met een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zoals een aanbouw. Ook mag in de tuin een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk zoals een schuur worden gebouwd. De Erfbebouwingregeling Woerden is daarbij leidend. Deze is als bijlage bij de regels gevoegd.

In de bestemming Artikel 3 Gemengd is een dynamische verwijzing opgenomen naar de geldende parkeernormen. Deze zijn ten tijde van de vaststelling vastgelegd in de Nota parkeernormen gemeente Woerden (2022). Als in de toekomst de nota wordt vervangen dan moet worden getoetst aan de dan geldende nota. Dit wordt bereikt door de toevoeging "en diens rechtsopvolger". In de planregels is bepaald dat de gebouwen uitsluitend gebouwd en gebruikt mogen worden als aan de geldende parkeernota wordt voldaan. Door deze formulering is vastgelegd dat ook bij gewijzigd gebruik aan de parkeernota moet worden getoetst.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 5 en Artikel 5 Waarde - Archeologie 6

Deze dubbelbestemmingen zijn 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 1.000 m² danwel 10.000 m².

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

In dit artikel zijn bepaalde vormen van gebruik (zoals seksinrichtingen en opslag van consumentenvuurwerk) nadrukkelijk aangemerkt als verboden 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 bebouwingregels.

bestemmingsplan Snellerpoort Bouwveld B0

Artikel 10 Slotregel

Deze regel geeft aan hoe de regels worden aangehaald: "Regels van het bestemmingsplan 'Snellerpoort Bouwveld B0'.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is, volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), op 25 oktober verzonden naar de overleginstaties, provincie Utrecht en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. HDSR heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen functieverruiming die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Ook de provincie Utrecht heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben.

6.1.2 Inspraak

In het kader van het bestemmingsplan Snellerpoort Woerden (woongebied) is inspraak gehouden. In december 2019 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en is een informatiebijeenkomst gehouden. In oktober 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en is de mogelijkheid geboden om zienswijze in te dienen.

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Snellerpoort Woerden (woongebied) wordt op bouwveld B0 alleen de mogelijkheid geboden om naast woningen ook niet geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen en bedrijven van milieucategorie 1 te realiseren. De toegestane bebouwingsgrenzen en maximale bouwhoogtes (bouwmassa) blijven ongewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Omdat er daardoor sprake is van een "ondergeschikte herziening van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen" is nieuwe inspraak zoals bedoeld in de Participatie- en inspraakverordening gemeente Woerden niet nodig.

6.1.3 Ontwerpbestemmingsplan (zienswijzen)

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kan een zienwijze indienen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor Snellerpoort is een grondexploitatie vastgesteld die in het kader van het geldende bestemmingsplan is geactualiseerd. Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente bouwrijpe grond verkoopt waarin de kosten zijn verwerkt die de gemeente maakt voor onder andere de inrichting van de openbare ruimte. Er is sprake van een sluitende grondexploitatie en een financieel uitvoerbaar plan.

