

**NOTA VAN UITGANGSPUNTEN**

**Bestemmingsplan Snel en Polanen**

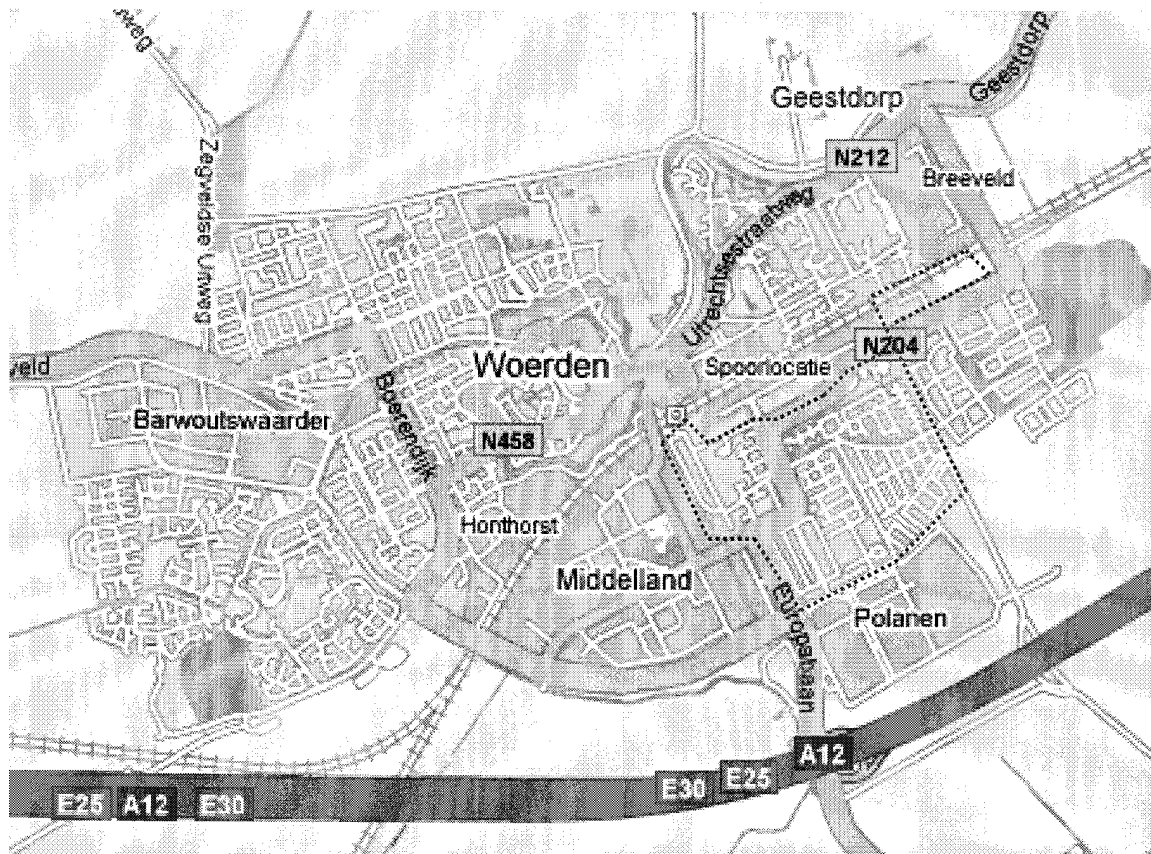
**15 DEC. 2009**

**Gemeente Woerden 09.019144**



Registratiedatum: 15/12/2009  
Behandelend afdeling RO  
Afgehandeld door/op:

15 december 2009



*Globale ligging plangebied Snel en Polanen*

## **1. Inleiding**

Ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan Snel en Polanen is deze nota van uitgangspunten opgesteld. Deze nota vormt het startdocument voor het bestemmingsplanproces. In deze nota zijn voor de bestemmingsplanthema's uitgangspunten verwoord. Om eenduidigheid in alle te actualiseren bestemmingsplannen te kunnen waarborgen dient bij het opstellen van het bestemmingsplan Snel en Polanen de in dit document opgenomen uitgangspunten in acht te worden genomen.

## **2. Plangebied en vigerende bestemmingsplannen**

Het plangebied bestaat uit de woonwijk Snel en Polanen en de sportstrook. De wijk Snel en Polanen ligt in het zuidoosten van de kern Woerden. De wijk Snel en Polanen wordt globaal begrensd door Cattenbroekerdijk in het oosten, de Steinhagenseweg en Minkemalaan in het noorden, de Jaap Bijzerwetering en de Europalaan in het westen en de Noordzee en de Wijngaard in het zuiden. De sportstrook wordt globaal begrensd door de spoorbaan in het noorden, de zuidelijke hellingbaan van de tunnelbak onder de spoorbaan in de Steinhagenseweg in het oosten, de Steinhagenseweg in het zuiden en de zuidelijke hellingbaan van de tunnelbak onder de spoorbaan in de Cattenbroekerdijk in het westen.

In het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- Snel en Polanen (vastgesteld op 24 mei 1996, goedgekeurd op 17 december 1996)
- Snel en Polanen 1<sup>e</sup> uitwerking (vastgesteld op 10 februari 1998, goedgekeurd op 24 maart 1998)
- Snel en Polanen 2<sup>e</sup> uitwerking (vastgesteld op 10 februari 1998, goedgekeurd op 24 maart 1998)
- Snel en Polanen 3<sup>e</sup> uitwerking (vastgesteld op 10 februari 1998, goedgekeurd op 24 maart 1998)
- Snel en Polanen 4<sup>e</sup> uitwerking (vastgesteld op 23 december 1998, goedgekeurd op 26 januari 1998)
- Sportstrook (vastgesteld op 27 april 2000, goedgekeurd op 31 juli 2000)

## **3. Algemeen**

- Voor de bestemmingsplanmethodiek wordt gebruik gemaakt van de inmiddels opgestelde standaardregels voor alle te actualiseren bestemmingsplannen. Deze standaard is ondermeer gebaseerd op het bestemmingsplan Kern Kamerik en in de loop van het proces aangepast en geactualiseerd.
- Het bestemmingsplan zal worden opgesteld conform de meest actuele regeling van de SVBP 2008 (digitaal bestemmingsplan). Het handboek van de gemeente Woerden zal hierin leidend zijn.
- Voor de opzet van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt de bouwstenennotitie (format toelichting van de gemeente Woerden) toegepast. Inhoudsopgave van deze toelichting is bij deze nota van uitgangspunten toegevoegd (bijlage 1).
- Voor het tekenen van de plankaart vormt de methodiek van het bestemmingsplan Kern Kamerik het vertrekpunt en de reeds opgestelde (concept) bestemmingsplannen voor Schilderskwartier, Staatsliedenkwartier en Molenvliet. De plankaart zal op schaal 1:1.000 worden getekend.
- Voor de plangrens wordt hoofdzakelijk de vigerende plangrenzen aangehouden. De locatie Snellerpoort en het parkeerterrein van het winkelcentrum zijn buiten het plan gelaten in verband met toekomstige ontwikkelingen. De lintbebouwing aan de Cattenbroekerdijk wordt niet in het bestemmingsplan meegenomen.

#### **4. Ruimtelijke structuur**

- Uitgangspunt is de bestaande ruimtelijke structuur van Snel en Polanen (inclusief de sportstrook). Deze zal conform de bestaande situatie in het bestemmingsplan worden opgenomen. Tevens zal zoveel mogelijk de bestaande rechten worden overgenomen.
- Ontwikkelingen worden niet meegenomen in het bestemmingsplan.
- Voor de hoofdbebouwing wordt een bouwvlak op de plankaart opgenomen. Voor het bepalen van de grootte van het bouwvlak vormen de vigerende bestemmingsplannen in combinatie met de huidige situatie (luchtfoto) het uitgangspunt.
- Voor de hoofdbebouwing wordt uitgegaan van de bestaande diepte, goothoogte en hoogte. De hoogtes mogen niet meer bedragen dat de huidige situatie. Via een ontheffing worden hogere bouwhoogtes mogelijk gemaakt (10%-regeling).
- Met betrekking tot de mogelijkheden voor uitbreiding/erfbouwing op het zij-, achter- en voorerf wordt zoveel mogelijk op de "Beleidsregel vrijstellingen artikel 19 lid 3 WRO" (vastgesteld op 25 juli 2007) aangesloten. Deze regeling is reeds verwerkt in de standaardregels.
- Voor bijzondere percelen kan een afwijkende erfbouwingsregeling worden voorgesteld. Dit zal in overleg met de gemeente moeten plaatsvinden.

#### **5. Functionele structuur**

De functionele structuur in het plangebied wordt gedomineerd door wonen met uitzondering van winkelcentrum aan het La Fontaineplein. Daarnaast zijn in het oosten van de wijk meerdere verspreid liggende scholen aanwezig. Ook in de sportstrook is een school aanwezig. Aan de Van der Valk Boumanlaan is een restaurant gevestigd.

##### *Wonen*

- Binnen de woongebieden is op elk perceel wonen toegestaan. Voor beroepsuitoefening aan huis zal de regeling 'Aan huis verbonden beroep' uit het bestemmingsplan Kern Kamerik het vertrekpunt vormen. De aan huis verbonden beroepen worden bij recht toegestaan. De aan huis verbonden bedrijven worden via een ontheffing mogelijk gemaakt.
- Bestaande afwijkende functies worden op de kaart aangegeven. Bij de combinatie van wonen en een niet-woonfunctie zijn publieksfuncties uitsluitend op de begane grondlaag toegestaan.
- Waar de publieksfunctie de gehele begane grondlaag in beslag neemt, wordt deze functie als hoofdfunctie aangemerkt.

##### *Maatschappelijke functies*

- Uitgangspunt is dat de bestaande maatschappelijke voorzieningen als zodanig worden bestemd.
- De maatschappelijke voorzieningen krijgen een globale eindbestemming. Hierdoor kan uitwisseling van sociale, culturele, educatieve en religieuze functies plaatsvinden.
- Binnen de bestemming worden tevens voorzieningen ten behoeve van kinderopvang bij recht mogelijk gemaakt.
- Binnen de bestemming wordt tevens bij recht evenementen mogelijk gemaakt.

##### *Detailhandel en Horeca*

- Uitgangspunt is dat de bestaande detailhandel- en horecavestigingen worden bestemd.
- Vergroting van het aantal horeca- en detailhandelvesigingen wordt niet mogelijk gemaakt.

##### *Kantoren*

- Als uitgangspunt worden de bestaande zelfstandige kantoren genomen. Deze worden als zodanig bestemd.

### *Sport*

- Voor de bestaande sportvoorzieningen, zoals sportvelden, wordt de bestemming (sport) opgenomen.
- Binnen de bestemming worden tevens voorzieningen ten behoeve van kinderopvang bij recht mogelijk gemaakt.
- Binnen de bestemming wordt tevens bij recht evenementen mogelijk gemaakt.

### *Verkeer*

- De bestaande verkeersstructuur binnen Snel en Polanen vormt het uitgangspunt.
- De hoofdverkeersstructuur binnen Snel en Polanen wordt gevormd door de Steinhagenseweg en de Europalaan. De overige wegen bestaan voornamelijk uit 30 km/h wegen en woonstraten.
- Binnen de bestemming wordt tevens bij recht evenementen mogelijk gemaakt.

### *Groen*

- De hoofdgroenstructuur en de gewenste groenstructuur voor Snel en Polanen, zoals opgenomen in het Groenstructuurplan 'Groen in 't hart' van de gemeente Woerden vormt het uitgangspunt.
- De hoofdgroenstructuur wordt gevormd door het groen langs de hoofdwatergangen, langs de Steinhagenseweg, langs de Europalaan en het groen in de Boekentuin en de omgeving daarvan. Deze groenstructuur zal als zodanig worden bestemd.
- De waardevolle bomen zoals deze zijn opgenomen op de "Bijzondere status bomenkaart" worden op de kaart weergegeven. In de regels zal een beschermde regeling worden opgenomen.
- Binnen de bestemming wordt tevens bij recht evenementen mogelijk gemaakt.

### *Water*

- Uitgangspunt is het Waterplan Woerden 2006 – 2009 'Zicht op water'.
- De hoofdwatergangen (Jaap Bijzervetering en de watergangen langs de Steinhagenseweg, Bergstraat, Schrijverspad, Noordzee, Apenijnstraat / Retsinagaard en rond het sportveld) zullen als zodanig worden bestemd.
- Binnen meerdere bestemmingen, zoals groen en verkeer, zal water mogelijk worden gemaakt.
- Het Waterschap wordt tijdens het vooroverleg bij het bestemmingsplan betrokken.

## **6. Overige aspecten**

### *Archeologie*

- Uitgangspunt is de Archeologische Basis Kaart Woerden en het beleidsplan 'Bodemschatten van Woerden'.
- De gemeentelijke monumenten (Linschoterweg 5) en archeologische verwachtingszones worden in het bestemmingsplan opgenomen.
- Voor de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde wordt een aanlegvergunningstelsel in het bestemmingsplan opgenomen. Particulieren worden hierdoor verplicht bij bouwplannen nader onderzoek te laten verrichten. Conform de Wet op de Archeologische Monumentenzorg worden bouwplannen tot 100 m<sup>2</sup> uitgesloten van de aanlegvergunningplicht. Volgens de Interim-regeling provinciale vrijstellingen archeologie worden gebieden kleiner dan 2500 m<sup>2</sup> vrijgesteld van archeologisch onderzoek, indien voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden in de interim-regeling.

### *Geluid*

- Het bestemmingsplan voorziet vooralsnog niet in de bouw van nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige functies. Voor ontwikkelingen die reeds zijn uitgevoerd of nog moeten worden uitgevoerd wordt onderzoek reeds afgerond of wordt buiten het bestemmingsplan om uitgevoerd.
- De geluidsproblematiek in het plangebied wordt globaal inzichtelijk gemaakt door de milieudienst. De uitkomsten hiervan worden in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.
- De geluidszone van bedrijventerrein Polanen valt binnen het plangebied en zal als zodanig worden opgenomen.

### *Luchtkwaliteit*

- Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waarvoor een luchtkwaliteitsonderzoek dient te worden uitgevoerd. Voor ontwikkelingen die reeds zijn uitgevoerd of nog moeten worden uitgevoerd wordt onderzoek reeds afgerond of wordt buiten het bestemmingsplan om uitgevoerd. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt globaal inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse.

### *Bodemkwaliteit*

- In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden. Bij concrete bouwplannen wordt getoetst of er niet op verontreinigde grond wordt gebouwd. Het bodemloket geeft informatie over verdachte locaties.

### *Externe veiligheid*

- Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarvoor onderzoek dient plaats te vinden in het kader van externe veiligheid. In en in de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die relevant zijn in het kader van externe veiligheid. In de toelichting zal een paragraaf van de milieudienst omtrent externe veiligheid worden opgenomen.

### *Ontwikkelingen*

- Het bestemmingsplan vormt hoofdzakelijk een beheersplan. Het bestemmingsplan zal vooralsnog geen ontwikkelingen mogelijk maken.

### *Communicatie*

- Ten behoeve van het bestemmingsplan zal een communicatietraject worden doorlopen en een communicatieplan worden opgesteld. Het wijkplatform wordt apart geïnformeerd in een bijeenkomst. Voor de burgers wordt een inloopavond georganiseerd.
- Alle reacties van de inloopavond en vooroverleg zullen worden verwerkt in een ontwerpbestemmingsplan.
- Het ontwerpbestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd waarna de ingekomen zienswijzen zullen worden beantwoord en verwerkt worden in het bestemmingsplan.

### *Planning*

- De planning voor het bestemmingsplan Snel en Polanen is in bijlage 2 van deze Nota van uitgangspunten opgenomen.

## Bijlage 1 Inhoudsopgave toelichting

### 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding en doel
- 1.2 Plangebied
- 1.3 Vigerende bestemmingsplannen
- 1.4 Leeswijzer

### 2 Planbeschrijving

- 2.1 Inleiding
- 2.2 Bestaande situatie
  - 2.2.1 Historie
  - 2.2.2 Ruimtelijke structuur
  - 2.2.3 Functionele structuur
- 2.3 Uitgangspunten
- 2.4 Ontwikkelingen
- 2.5 Planmethodiek

### DEEL B VERANTWOORDING

### 3 Ruimtelijk kader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.4 Gemeentelijk beleid

### 4 Wonen

- 4.1 Kader
- 4.2 Huidige situatie
- 4.4 Conclusie

### 5 Cultuurhistorische waarden

- 5.1 Archeologie
  - 5.1.1 Kader
  - 5.1.2 Huidige situatie
  - 5.1.4 Conclusie
- 5.2 Monumenten
  - 5.2.1 Kader
  - 5.2.2 Huidige situatie
  - 5.2.4 Conclusie

### 6 Mobiliteit

- 6.1 Kader
- 6.2 Huidige situatie
- 6.4 Conclusie

### 7 Milieu

- 7.1 Algemeen
- 7.2 Geluid
  - 7.2.1 Kader
  - 7.2.2 Onderzoek
  - 7.2.3 Conclusie
- 7.3 Luchtkwaliteit
  - 7.3.1 Kader
  - 7.3.2 Onderzoek
  - 7.3.3 Conclusie
- 7.4 Externe veiligheid
  - 7.4.1 Kader
  - 7.4.2 Onderzoek
  - 7.4.3 Conclusie
- 7.5 Kabels en leidingen
  - 7.5.1 Kader
  - 7.5.2 Onderzoek
  - 7.5.3 Conclusie

### 7.6 Bodemkwaliteit

- 7.6.1 Kader
  - 7.6.2 Onderzoek
  - 7.6.3 Conclusie
- ### 7.7 Milieuzonering
- 7.7.1 Kader
  - 7.7.2 Onderzoek
  - 7.7.3 Conclusie

### 8 Water

- 8.1 Kader
- 8.2 Huidige situatie
- 8.3 Conclusie

### 9 Ecologie

- 9.1 Kader
- 9.2 Huidige situatie
- 9.3 Conclusie

### 10 Duurzaamheid

- 10.1 Kader
- 10.2 Huidige situatie
- 10.4 Conclusie

### DEEL C UITVOERBAARHEID, OVERLEG EN INSpraak

### 11 Uitvoerbaarheid

- 11.1 Economische uitvoerbaarheid
- 11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 11.3 Handhavingsaspecten

### 12 Overleg en inspraak

- 12.1 Overleg
- 12.2 Inspraak

**Bijlage 2 Planning**

	<b>Fase</b>	<b>Activiteit</b>	<b>Tijdspad</b>	<b>Realisatie</b>
1.	Start	Startgesprek	Februari 2009	Week 9
		Nota van uitgangspunten	maart – april 2009	
2.	Inventarisatie	Perceelsinventarisatie	April – mei 2009	
		Functie-inventarisatie	April – mei 2009	
		Aanleveren Nota van uitgangspunten	Mei 2009	Week 19
3.	Concept-bestemmingsplan	Opstellen concept-bestemmingsplan	April – oktober 2009	Week 41
		Overleg projectgroep	November 2009	Week 45
		Definitief voorontwerp-bestemmingsplan	November – december 2009	Week 51
4.	Voorontwerp-bestemmingsplan	Inspraak en overleg	Januari – april 2010	Week 12 – 18
		Overleg wijkplatform	Januari 2010	Week 4
		Rapportage inspraak en overleg	Mei 2010	Week 21
		Overleg projectgroep	Juni 2010	Week 26
5.	Ontwerp-bestemmingsplan	Opstellen ontwerp-bestemmingsplan	Juni – juli 2010	Week 27 – 31
		Ontwerp ter inzage	September 2010 – oktober 2010	Week 35 – 41
		Zienswijzenrapportage	November 2010	Week 45
		Vaststelling raad	November 2010	Week 48
6.	Vaststelling	Afkondiging bestemmingsplan	December 2010	Week 51
		Terinzagelegging	December – januari 2011	Week 1 – 5
		Onherroepelijk bestemmingsplan	Februari 2011	Week 6
7.	Beroep	PM		