

Raadsvoorstel

Opsteller

Misset, Hugo

Vergadering van

23 maart 2021

Kenmerk

Z/21/006680 / D/21/012499

Portefeuillehouder

Tymon de Weger

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening

Onderwerp

Bestemmingsplan Snellerpoort Woerden (woongebied)

Samenvatting

Wij stellen de raad voor om het bestemmingsplan "Snellerpoort Woerden (woongebied)" vast te stellen. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch kader om omgevingsvergunningen te verlenen voor de bouw van maximaal 800 woningen. We hebben de zienswijzen beantwoord in de nota beantwoording zienswijzen.

De zienswijzen gaan met name over:

- de wijzigingen t.o.v. het ambitiedocument van 2018
- de effecten van de nieuwbouw op het geluid in de Staatsliedenbuurt (reflectie)
- de effecten van de nieuwbouw op het windklimaat
- het percentage sociale huurwoningen
- de inrichting van de stadsstraat langs het winkelcentrum

Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook zijn er enkele ambtelijke wijzigingen in regels, verbeelding en toelichting naar aanleiding van het beter leesbaar en toetsbaar maken van het plan. De wijzigingen hebben geen betrekking op het aantal te realiseren woningen en op de woningtypes. Het overzicht van deze wijzigingen vindt u in de bijgevoegde Staat van Wijzigingen. Voorstel is het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Gevraagd besluit

De raad besluit:

1. De door de erven van de bewoner van La Fontaineplein 11 ingediende zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren en de overige ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan "Snellerpoort Woerden (woongebied)" overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage;
3. De Staat van Wijzigingen bestemmingsplan Snellerpoort Woerden (woongebied) vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan "Snellerpoort Woerden (woongebied)" met digitale planidentificatie 'NL.IMRO.0632.bpsnellerpoort-bVA1' zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan "Snellerpoort Woerden (woongebied)" vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

Het braakliggende gebied tussen de huidige Steinhagenseweg en het spoor wordt ontwikkeld tot woongebied. In de beoogde situatie worden maximaal 800 woningen met bijbehorende tuinen, verkeersruimte, groenvoorzieningen en water gerealiseerd. De woningen worden gerealiseerd in bouwvelden (B0 t/m B4 en B7 t/m B10) en bestaan uit een mix van

grondgebonden woningen en appartementen. In het woongebied varieert de bouwhoogte van 16 tot 45 meter. Bij het aangrenzende winkelcentrum Snel en Polanen wordt het bouwveld B5-B6 ontwikkeld met maximaal 100 appartementen, een supermarkt en parkeervoorzieningen. De bouwhoogte van dat bouwdeel varieert van 15 tot 40 meter. Hiervoor is een apart bestemmingsplan in procedure gebracht.

In het nu geldende bestemmingsplan Snellerpoort (2010) is ook al voorzien in de bouw van een woonwijk. Sindsdien is echter de stedenbouwkundige opzet gewijzigd waardoor voor de nieuwe ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan is opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 oktober tot en met 11 november 2020 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 7 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. De zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op enkele punten aangepast. Daarnaast wordt de toelichting van het bestemmingsplan op enkele punten tekstueel aangepast. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

Participatieproces

Het voorontwerpbestemmingsplan is gepresenteerd op 12 november 2019 tijdens een bijeenkomst van het Wijkplatform Snel en Polanen. Daar is ook de inspraakperiode aangekondigd.

Op 11 december 2019 is een informatiebijeenkomst gehouden waar een ieder in de gelegenheid is gesteld om de stukken in te zien en vragen te stellen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 5 december 2019 t/m 15 januari 2020 (6 weken) ter inzage gelegen. De ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in het eindverslag inspraak dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Het gehouden vooroverleg en de inspraak is aanleiding geweest om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen of nader onderzoek te doen.

Naast de formele inspraakperiode over het voorontwerpbestemmingsplan is op 17 juni 2020 een (online) informatiebijeenkomst voor bewoners gehouden over de gewijzigde planvorming door de aankoop van het perceel Cattenbroekerdijk 1. Op deze avond zijn de plannen van de gewijzigde ligging van de Beneluxlaan, de invulling van bouwveld B0 met woningbouw en de verkeerskundige effecten hiervan gepresenteerd. Er is op de avond zelf en naderhand (via de mail) de gelegenheid geboden om vragen te stellen en een reactie in te dienen.

Vervolgens heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen van 1 oktober 2020 tot en met 11 november 2020. In deze periode heeft iedereen zienswijzen kunnen indienen.

Onze reactie op de zienswijzen kunt u vinden in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen. De wijzigingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan staan in de bijgevoegde Staat van Wijzigingen.

Wat willen we bereiken

Het bestemmingsplan heeft tot doel een goede ruimtelijke ordening te waarborgen voor de ontwikkeling en realisatie van maximaal 800 woningen, door afspraken vast te leggen over het toegestane gebruik van de gronden en de vormgeving van gebouwen en bouwwerken.

Wat gaan we daarvoor doen

Het bestemmingsplan biedt een planologisch juridisch kader om omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen te kunnen verlenen. In het bestemmingsplan zijn alle relevante belangen afgewogen

Argumenten

1.1 Zienswijzen binnen termijn

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 7 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnengekomen binnen de gestelde termijn.

1.2 Zienswijzen niet allemaal ontvankelijk

De zienswijze van de bewoners van het La Fontaineplein is mede ingediend namens de “erven van” La Fontaineplein 11. Deze zienswijze voldeed niet aan de vereisten om ontvankelijk te worden verklaard. Op 23 november zijn de “erven van” in de gelegenheid gesteld de zienswijze op de ontbrekende punten aan te vullen. Daar is geen reactie op ontvangen. De zienswijze voor zover ingediend namens “de erven van” La Fontaineplein 11 is daarmee niet ontvankelijk. De overige

zienswijzen zijn ontvankelijk.

2. *Zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond*

De zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord. De zienswijzen betreffen met name:

- de wijzigingen t.o.v. het ambitiesdocument van 2018
- de effecten van de nieuwbouw op het geluid in de Staatsliedenbuurt (reflectie)
- de effecten van de nieuwbouw op het windklimaat
- het percentage sociale huurwoningen
- de inrichting van de stadsstraat langs het winkelcentrum

3. *Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan*

De zienswijzen zijn beantwoord in bijgaande Nota van beantwoording zienswijzen.

Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Deze aanpassingen betreffen:

- a. het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de bestemming "Wonen" waarbij voor gebouwen van 30 meter en hoger een nader windhinderonderzoek verplicht wordt gesteld bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.
- b. tekstuele aanvullingen van het uitgevoerde trillingsonderzoek, het indicatieve windhinderonderzoek en het akoestisch onderzoek.
- c. tekstuele aanvullingen van de plantoelichting n.a.v. bovenstaande punten.

Zie voor een volledig overzicht bijgaande Staat van Wijzigingen.

4.1 *Ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan*

Ambtelijk gezien is er aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen op de volgende punten:

- de verbeelding (plankaart) is aan de noordzijde van het woongebied aangepast, waarbij het bestemmingsvlak "Wonen" bij de bouwvelden B2-B3-B4 met 1 meter is vergroot zodat er net wat meer ruimte is om parkeervoorzieningen op straat te realiseren;
- de verbeelding (plankaart) is aan de noordzijde van het woongebied aangepast, waarbij het bestemmingsvlak "Wonen" bij de bouwvelden B7-B8 met 1 meter is vergroot ten koste van de bestemming "Water". Het bouwvlak "Wonen" is ongewijzigd;
- de beoogde ventweg langs de Beneluxlaan is geschrapt, waardoor het water aan de zijde van de Beneluxlaan kan worden vergroot. Per saldo wordt het oppervlakte open water groter. De verbeelding is overeenkomstig aangepast;
- de parkeerregeling in de bestemming Wonen is aangepast zodat ook bij een wijziging van het gebruik moet worden voldaan aan de bepalingen in de parkeernota;
- gelet op de per 15 oktober 2020 geactualiseerde AERIUS-calculator is het stikstofonderzoek geactualiseerd. De conclusie is ongewijzigd: er is geen sprake van een toename van de stikstofdepositie;
- de plantoelichting is op bovenstaande punten aangevuld.

Zie voor een volledig overzicht bijgaande Staat van Wijzigingen.

4.2 *Bestemmingsplan is noodzakelijk*

Een bestemmingsplan is noodzakelijk als bouwtitel om de benodigde omgevingsvergunningen voor de bebouwing van de diverse bouwvelden te verlenen. Anders kunnen de woningen met bijbehorende bouwwerken en bouwwerken in de openbare ruimte niet worden gerealiseerd.

4.3 *Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar*

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 800 woningen mogelijk met bijbehorende tuinen, verkeersruimte, parkeervoorzieningen, groen en water. De basis voor het bestemmingsplan vormt het Stedenbouwkundig Plan Snellerpoort (2019) waarin de stedenbouwkundige uitgangspunten zijn vastgelegd. De gekozen plek van de bouwvelden met bijbehorende hoogtes zijn afgestemd op de reeds aanwezige omliggende infrastructuur, voorzieningen en bebouwing. In het bestemmingsplan zijn bebouwingsvlakken ingetekend waarbinnen de nieuwe bebouwing gerealiseerd mag worden. De exacte verkaveling van de nieuwe woningen is niet vastgelegd in het bestemmingsplan, dat wordt in kavelpaspoorten per bouwveld nader uitgewerkt. De maximale bebouwingsgrenzen en bouwhoogten van het bestemmingsplan vormen daarbij het kader.

De huidige Steinhagenseweg wordt verplaatst naar een tracé langs het spoor, de Beneluxlaan. Hierdoor wordt het verkeer naar de rand van de wijk verplaatst waardoor een groter deel van de al bestaande woningen van Snel en Polanen minder geluidbelasting door het wegverkeer zal ervaren. Duurzaamheid krijgt vorm door onder andere aardgasvrij bouwen, natuur-inclusief bouwen en het toepassen van zonnepanelen en/of een warmte-koude-opslag. Het bestemmingsplan maakt deze maatregelen mogelijk.

4.4 *Het plan past binnen de Structuurvisie en de Poort van Woerden*

De bouw van de woningen (maximaal 800 in het woongebied en maximaal 100 bij het winkelcentrum) en de uitbreiding van het winkelcentrum met een supermarkt past binnen de kaders van de Structuurvisie Woerden (2009) om ter plaatse een "hoogstedelijk" woonmilieu te realiseren. De supermarkt krijgt een bruto vloeroppervlak (BVO) van maximaal 2.600 m², wat overeenkomt met 2.000 m² winkelvloeroppervlak (WVO). Het hoogstedelijk woonmilieu is uitgewerkt door veel

woningen in hoge dichtheden te realiseren. Door de ligging op loopafstand van het station in Woerden met uitstekende verbindingen in alle richtingen wordt het gebruik van het openbaar vervoer als duurzame vorm van mobiliteit gestimuleerd. De wijk is daarnaast goed ontsloten via de fiets, waarmee ook deze duurzame vorm van mobiliteit wordt gestimuleerd. Het plan sluit ook aan op de andere plannen die onderdeel uitmaken van de Poort van Woerden (Middelland en stationsomgeving).

4.5 Het plan draagt bij aan de doelstellingen uit de Woonvisie

Op grond van voorheen geldende woonvisie (Woonvisie Woerden 2015-2020, vastgesteld op 9 juli 2015 – corsa nr. 15R.00307) werd voor nieuwe projecten uitgegaan van gemiddeld 25% sociale woningbouw, bestaande uit zowel huur als koop. Voor Snellerpoort (woongebied en uitbreiding winkelcentrum) is bij de totstandkoming van de vastgestelde grondexploitatie uitgegaan van 15% sociale huur en 10% goedkope koop waarmee aan de doelstellingen van het woonbeleid uit 2015 kon worden voldaan. In de op 14 november 2019 vastgestelde woonvisie (Woonvisie Woerden 2019-2024) wordt uitgegaan van andere percentages, namelijk 20% sociale huur, 10% middenhuur en 20% goedkope koop. Op 18 februari 2021 is in het kader van de regeling Woningbouwimpuls een Rijkssubsidie toegekend aan de gemeente Woerden. Daardoor kan het aantal sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen in Snellerpoort worden verhoogd tot de percentages die zijn opgenomen in de Woonvisie Woerden Woont 2019-2024. De grondexploitatie voor het project Snellerpoort zal op dit onderdeel worden geactualiseerd.

4.6 Voldoende parkeerplaatsen

Conform de Nota parkeernormen (vastgesteld door college van B&W op 28 mei 2014, corsa nr. 14a.00076) wordt in Snellerpoort uitgegaan van 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers in de openbare ruimte en afhankelijk van de soort woning 1,0 tot 1,6 parkeerplaats op eigen terrein voor de bewoners binnen de bouwvelden. In de Nota parkeernormen zijn de kaders opgenomen onder welke voorwaarden van de normen kan worden afgeweken bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Op korte termijn zal er een nieuwe Nota parkeernormen worden vastgesteld. In de planregels is een dynamische verwijzing naar de Nota parkeernormen opgenomen. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen zal aan de dan geldende nota parkeernormen moeten worden voldaan.

4.7 Het plan voorziet in compensatie voor toename van verharding en bebouwing.

In de huidige situatie is het terrein waar de woningbouw Snellerpoort wordt voorzien voor een groot deel onbebouwd en onverhard. Het plangebied van het bestemmingsplan voor de uitbreiding van het winkelcentrum is gedeeltelijk verhard. Voor de nieuwe situatie wordt uitgegaan van een toename van verharding en bebouwing door het realiseren van woningen met bijbehorende tuinen (deels onverhard) en openbare ruimte (deels onverhard). Op basis van de richtlijnen van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) moet 15% van de toename van verharding en bebouwing worden gecompenseerd in nieuw open water. De compensatie is bepaald voor het gehele gebied Snellerpoort (woningbouw en uitbreiding winkelcentrum samen). Hiervoor is een sluitende waterbalans opgesteld. Deze compensatie wordt gevonden door rondom de nieuwe woonwijk een waterpartij (singel) te realiseren met een forse maat. Hiermee kan de benodigde compensatie (ruimschoots) worden gerealiseerd.

4.8 Er is geen stikstofdepositie te verwachten in Natura 2000 gebieden

Er is een Aerius berekening gedaan naar de stikstofdepositie van het project Snellerpoort op omliggende natuurgebieden. Uit deze berekening blijkt dat de depositie als gevolg van dit project 0,00 mol/ha/jaar is waarmee op basis van de huidige inzichten een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming niet nodig is en er wat dit betreft geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.9 De externe veiligheidsrisico's zijn onderzocht en beperkt

In het kader van het bestemmingsplan is een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor. Uit dit onderzoek blijkt dat het groepsrisico in zowel de huidige als toekomstige situatie lager is dan de oriëntatiewaarde. Er is sprake van een minimale toename van het groepsrisico. Er zijn met de gekozen ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet voldoende maatregelen te treffen zoals het realiseren van vluchtroutes van het spoor af, goede bereikbaarheid van het spoor voor hulpdiensten door de situering van de Beneluxlaan en voldoende bluswatercapaciteit door de waterpartij langs de Beneluxlaan. De beperkte toename van het groepsrisico is daarmee aanvaardbaar.

5. Kostenverhaal is verzekerd

In het kader van het vigerende bestemmingsplan (2010) is een grondexploitatie vastgesteld die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan wordt 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.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

1. Hogere Waarden

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er vanwege het railverkeer en vanwege het wegverkeer over de Beneluxlaan sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden (48 dB voor wegverkeer en 55 dB voor het railverkeer). Voor de overschrijding worden hogere waarden Wet geluidhinder vastgesteld. Voor wat betreft het railverkeer wordt deels ook de maximale ontheffingswaarde van 68 dB overschreden waardoor het toepassen van maatregelen noodzakelijk is. In de planregels is voor die delen van de nieuwe gebouwen voorgeschreven dat er dove gevels gerealiseerd moeten worden.

Door het vaststellen van hogere waarden, het opnemen van de verplichting tot het realiseren van dove gevels en aanvullende maatregelen aan individuele en gemeenschappelijke buitenruimten kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. In de planregels is geborgd dat deze maatregelen ook zullen worden getroffen. Het college van B&W heeft op 23 maart 2021 de hogere waarden vastgesteld.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties.

Communicatie

De indieners van een zienswijze worden op de hoogte gebracht van de beantwoording van de zienswijzen en het verdere verloop van de bestemmingsplanprocedure.

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal in de Woerdense Courant en de Staatscourant bekend gemaakt worden. Tevens wordt dit via de gemeentelijke website bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolgproces

Na vaststelling is er een beroepstermijn van 6 weken. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, indien er geen beroep en gelijktijdig een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Bevoegdheid raad

De raad stelt het bestemmingsplan vast (artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening). Ook de bevoegdheid om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen (art. 6.12 Wro) ligt bij de raad.

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit (D/21/013595)
2. Nota van beantwoording zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Snellerpoort Woerden (woongebied) (D/21/012520)
3. Ontvangen zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
 1. Zienswijze 1. Bewoners La Fontaineplein (D/21/011431)
 2. Zienswijze 2. Bewoner Beellanen (D/21/011432)
 3. Zienswijze 3. Groenwest (D/21/011434)
 4. Zienswijze 4. Prorail (D/21/011435)
 5. Zienswijze 5. Bewoner Harzstraat (D/21/011436)
 6. Zienswijze 6. Fietsersbond afdeling Woerden (D/21/011438)
 7. Zienswijze 7. Bewoner Jan van Beierenlaan (D/21/011441)
4. Staat van wijzigingen bestemmingsplan Snellerpoort Woerden (woongebied) (D/21/012522)
5. Ontwerpbestemmingsplan inclusief:

1. Toelichting (D/21/011420)
2. Regels (D/21/011421)
3. Bijlagen bij de regels
 1. Bijlage regels 1 – staat van bedrijfsactiviteiten (D/21/011416)
 2. Bijlage regels 2 – Erfbebouwingsregeling Woerden (D/21/011419)
4. Verbeelding (D/21/011422)
5. Bijlagen bestemmingsplantoelichting inclusief onderzoeken:
 1. Bijlage 1 Stedenbouwkundig Plan 01.10.2019 (D/21/011366)
 2. Bijlage 2 Trillingenonderzoek 29.04.2008 (D/21/011367)
 3. Bijlage 3 Trillingenonderzoek 26.01.2021 (D/21/011371)
 4. Bijlage 4 Akoestisch onderzoek Cauberg Huygen 17.02.2021 (D/21/011493)
 5. Bijlage 5 Onderzoek stikstofdepositie 02.02.2021 (D/21/011494)
 6. Bijlage 6 Quick scan flora en fauna 15.03.2019 (D/21/011372)
 7. Bijlage 7 Verkennend bodemonderzoek 2008 (D/21/011374)
 8. Bijlage 8 Onderzoek niet gesprongen explosieven 04.11.2019 (D/21/011379)
 9. Bijlage 9 QRA Snellerpoort 25.05.2020 (D/21/011380)
 10. Bijlage 10 Verantwoording groepsrisico 25.05.2020 (D/21/011381)
 11. Bijlage 11 Bezonningsstudie 15.02.2021 (D/21/011496)
 12. Bijlage 12 Windhinderonderzoek 29.01.2021 (D/21/011497)
 13. Bijlage 13 Ontheffing Wet natuurbescherming 25.02.2020 (D/21/011382)
 14. Bijlage 14 Archeologisch bureau onderzoek 10.04.2020 (D/21/011403)
 15. Bijlage 15 Verkeersonderzoek 31.03.2020 (D/21/011406)
 16. Bijlage 16 Bodemonderzoek Snellerpoort 19.05.2020 (D/21/011408)
 17. Bijlage 17 Eindverslag inspraak, vooroverleg 28.05.2020 (D/21/011409)
 18. Bijlage 18 Bodemonderzoek Cattenbroekerdijk 1 - 20.05.2020 (D/21/011410)
 19. Bijlage 19 m.e.r. beoordelingsnotitie 30.04.2020 (D/21/011411)
 20. Bijlage 20 Quick scan ecologie Cattenbroekerdijk 1 17.02.2020 (D/21/011412)
 21. Bijlage 21 ecologisch onderzoek uitbreiding plangebied Snellerpoort 08.10.2020 (D/21/011413)
 22. Bijlage 22 Waterbalans Snellerpoort 01.02.2021 (D/21/011499)
 23. Bijlage 23 Nota van beantwoording zienswijzen (D/21/012520)