

## Raadsvoorstel

**Opsteller**

Misset, Hugo

**Vergadering van**

23 maart 2021

**Kenmerk**

Z/21/009166 / D/21/012638

**Portefeuillehouder**

Tymon de Weger

**Portefeuille**

Ruimtelijke Ordening

**Onderwerp**

Bestemmingsplan Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen

**Samenvatting**

Wij stellen de raad voor om het bestemmingsplan "Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen" vast te stellen. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch kader om omgevingsvergunning te verlenen voor de beoogde uitbreiding van het winkelcentrum Snel en Polanen, bestaande uit een supermarkt met ondergeschikte horeca, gebouwde parkeervoorzieningen en 100 appartementen. We hebben de zienswijzen beantwoord in de nota beantwoording zienswijzen.

De zienswijzen gaan met name over:

- de voorgenomen hoogte van 45 meter
- de effecten van de nieuwbouw op het windklimaat en bezonning
- de wijzigingen t.o.v. het ambtiedocument van 2018
- 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 "Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen" overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage;
  3. De Staat van Wijzigingen bestemmingsplan Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen vast te stellen;
  4. Het bestemmingsplan "Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen" met digitale planidentificatie 'NL.IMRO.0632.uitbreidingwcsp-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 "Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen" vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
- 

**Inleiding**

In 2010 is een bestemmingsplan vastgesteld voor Snellerpoort. In dat bestemmingsplan werd uitgegaan van het

realiseren van een woonwijk van 770 woningen, met een vastgesteld Masterplan (2007) als basis. In 2018 zijn de ruimtelijke ambities en kaders voor Snellerpoort geactualiseerd in het door de gemeenteraad op 19 december 2018 vastgestelde ambitiesdocument "Snellerpoort, een ander perspectief". Het ambitiesdocument is een nieuw vertrekpunt voor de ontwikkeling van de wijk Snellerpoort. Het ambitiesdocument legt vooral de structuur van de openbare ruimte van Snellerpoort vast. De bouwvelden zijn flexibel in te vullen met een (woning)bouwprogramma zodat bijsturing in de loop der jaren mogelijk is.

Het ambitiesdocument is, met zoveel als mogelijk in achtname van de resultaten van de enquête van het wijkplatform Snel en Polanen en de moties van de raad (december 2018), vertaald in het Stedenbouwkundig Plan Snellerpoort. Het Stedenbouwkundig Plan voor Snellerpoort bevat enerzijds een nadere uitwerking van de openbare ruimte (waarvan de hoofdstructuur in het ambitiesdocument is vastgelegd) en anderzijds een eerste kader voor de gewenste beeldkwaliteit van deze nieuwe woonwijk in Woerden. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het bestemmingsplan voor de uitbreiding van het winkelcentrum Snel en Polanen en het tevens in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Snellerpoort (woongebied).

Ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2010 zijn op hoofdlijnen de volgende onderdelen gewijzigd voor wat betreft het plangebied van voorliggend bestemmingsplan uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen:

1. Er is sprake van een andere stedenbouwkundige opzet voor het beoogde nieuwbouwblok bij het winkelcentrum.
2. In het voorgaande bestemmingsplan (2010) werd voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen uitgegaan van een gemengd programma met maximaal 30 woningen, dienstverlening (1.900 m<sup>2</sup>), kantoren, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en horeca (200 m<sup>2</sup>). In het voorliggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van een supermarkt van maximaal 2.600 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo), bijbehorende en ondergeschikte daghoreca van maximaal 100 m<sup>2</sup> en maximaal 100 woningen met een bijbehorende parkeergarage.
3. In de nieuwe stedenbouwkundige opzet wordt uitgegaan van een gebouw met een basishoogte van 15 meter waarin een supermarkt met bijbehorende parkeergarage kan worden gerealiseerd met aan beide zijden twee woongebouwen van maximaal 25 en 45 meter hoog.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 oktober 2020 tot en met 11 november 2020 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 5 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. De zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd vast te stellen. 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.

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 beoogde uitbreiding van het winkelcentrum Snel en Polanen, bestaande uit een supermarkt met ondergeschikte horeca, gebouwde parkeervoorzieningen en 100 appartementen. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen 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. *Zienswijzen binnen termijn*

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 5 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 voorgenomen hoogte van 45 meter
- de effecten van de nieuwbouw op het windklimaat en bezonning
- de wijzigingen t.o.v. het ambitiedocument van 2018
- 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 verlagen van de maximale bouwhoogte van 45 meter naar 40 meter op de planverbeelding en in de planregels;
- b. het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de bestemming “Centrum” waarbij voor gebouwen van 30 meter en hoger een nader windhinderonderzoek verplicht wordt gesteld bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.
- c. tekstuele aanvullingen van het uitgevoerde trillingsonderzoek, het indicatieve windhinderonderzoek en het akoestisch onderzoek.
- d. 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.

---

- 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 hierop aangevuld.

Zie voor een volledig overzicht bijgaande Staat van Wijzigingen.

#### 4.2 *Bestemmingsplan is noodzakelijk*

Een bestemmingsplan is noodzakelijk als bouwtitel om de benodigde omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Anders kan de voorgenomen uitbreiding van het winkelcentrum niet worden gerealiseerd.

#### 4.3 *Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar*

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van maximaal 100 appartementen, een supermarkt met bijbehorende en ondergeschikte daghoreca en bijbehorende parkeergarage mogelijk. De supermarkt krijgt een omvang van maximaal 2.600 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (BVO), wat overeenkomt met 2.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (WVO). In de supermarkt is ondergeschikte horeca tot maximaal 100 m<sup>2</sup> mogelijk. De basis voor het bestemmingsplan vormt het Stedenbouwkundig Plan Snellerpoort (2019) waarin de stedenbouwkundige uitgangspunten zijn vastgelegd. De bebouwing wordt gerealiseerd ter plaatse van de huidige Steinhagenseweg die 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. 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.

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

De bouw van de woningen past binnen de kaders van de Structuurvisie Woerden (2009) om ter plaatse een “hoogstedelijk” woonmilieu te realiseren. Dit is uitgewerkt door veel woningen in hoge dichtheden te realiseren. Het plan sluit ook aan op de andere plannen die onderdeel uitmaken van de Poort van Woerden (Middelland en stationsomgeving). De beoogde uitbreiding van het winkelcentrum met een extra supermarkt past binnen de kaders van de Supermarktstructuurvisie (2019).

#### *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 Er is rekening gehouden met de nu geldende parkeernormen*

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. Ook is een norm voor de beoogde supermarkt opgenomen. 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 beoogde uitbreiding van het winkelcentrum wordt voorzien voor een groot deel verhard. Voor de nieuwe situatie van heel Snellerpoort 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 sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden (55 dB voor het railverkeer) bij de nieuwe appartementen bij het winkelcentrum. Voor de overschrijding worden hogere grenswaarden geluid vastgesteld.

Door het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder, het opnemen van 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 Wet geluidhinder 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](http://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/21/013605)
2. Nota van beantwoording zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen (D/21/012662)
3. Ontvangen zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
  1. Zienswijze 1. Bewoners La Fontaineplein (D/21/011632)
  2. Zienswijze 2. ProRail (D/21/011634)
  3. Zienswijze 3. Bewoner Harzstraat (D/21/011636)
  4. Zienswijze 4. Fietsersbond afdeling Woerden (D/21/011637)
  5. Zienswijze 5. Bewoner Jan van Beierenlaan (D/21/011638)
4. Staat van wijzigingen bestemmingsplan Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen (D/21/012651)
5. Ontwerpbestemmingsplan inclusief:
  1. Toelichting (D/21/011622)
  2. Regels (D/21/011625)
  3. Bijlagen bij de regels
    1. Bijlage regels 1 – staat van bedrijfsactiviteiten (D/21/011621)
  4. Verbeelding (D/21/011630)
  5. Bijlagen bestemmingsplantoelichting inclusief onderzoeken:
    1. Bijlage 1 Stedenbouwkundig Plan 01.10.2019 (D/21/011592)
    2. Bijlage 2 Supermarktstructuurvisie 09.07.2019 (D/21/011593)
    3. Bijlage 3 Akoestisch onderzoek Cauberg Huygen 19.02.2021 (D/21/011594)
    4. Bijlage 4 Onderzoek stikstofdepositie 02.02.2021 (D/21/011596)
    5. Bijlage 5 Quick scan ecologie winkelcentrum 30.09.2019 (D/21/011598)
    6. Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek 2008 (D/21/011599)
    7. Bijlage 7 Aanvullend bodemonderzoek 19.05.2020 (D/21/011600)
    8. Bijlage 8 Onderzoek niet gesprongen explosieven 04.11.2019 (D/21/011603)
    9. Bijlage 9 QRA Snellerpoort 25.05.2020 (D/21/011604)
    10. Bijlage 10 Verantwoording groepsrisico 25.05.2020 (D/21/011605)
    11. Bijlage 11 Bezonningsstudie 15.02.2021 (D/21/011606)
    12. Bijlage 12 m.e.r. beoordelingsnotitie 30.04.2020 (D/21/011608)
    13. Bijlage 13 Windhinderonderzoek 29.01.2021 (D/21/011610)
    14. Bijlage 14 Ontheffing Wet natuurbescherming 25.02.2020 (D/21/011611)
    15. Bijlage 15 Archeologisch bureau onderzoek 10.04.2020 (D/21/011613)
    16. Bijlage 16 Verkeersonderzoek 31.03.2020 (D/21/011617)
    17. Bijlage 17 Eindverslag inspraak, vooroverleg 28.05.2020 (D/21/011619)
    18. Bijlage 18 Waterbalans Snellerpoort 01.02.2021 (D/21/011620)
    19. Bijlage 19 Nota van beantwoording zienswijzen (D/21/012662)