



Staat van wijzigingen
Bestemmingsplan Uitbreiding winkelcentrum Snel
en Polanen
10 maart 2021

Inleiding

Op 30 september 2020 hebben burgemeester en wethouders bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan ‘Uitbreiding winkelcentrum Snel en Polanen’ (planidentificatie NL.IMRO.0632.uitbreidingwcsp-bOW1) en het hieraan gerelateerde ontwerp besluit hogere waarden Wet geluidhinder, zes weken ter inzage komen te liggen. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere waarden hebben van 1 oktober tot en met 11 november 2020 ter inzage gelegen. Alle stukken konden gedurende deze periode in de hal van het Gemeentehuis worden ingezien. Ook was het mogelijk om de stukken digitaal in te zien op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen genoemde termijn heeft eenieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere waarden. Deze zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

Overeenkomstig artikel 3.8, eerste lid onder b van de Wro is de kennisgeving ook verstuurd naar de vooroverlegpartners. De provincie Utrecht heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben in het kader van het provinciaal belang. Het Waterschap De Stichtse Rijnlanden heeft verzocht de waterbalans toe te voegen als bijlage bij de toelichting. De Gasunie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben en te kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor de vaststelling. In deze bijlage is aangegeven welke wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden aangebracht.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Wijziging van de planverbeelding

1. De maximaal toegestane bouwhoogte van het westelijk deel van het bestemmingsvlak “Centrum” wordt verlaagd van 45 meter naar 40 meter.

Wijzigingen van de planregels

1. Artikel 3 (Centrum), lid 3.2.5 (voorwaardelijke verplichting): aan dit lid wordt een sub “d” toegevoegd dat als volgt komt te luiden:
“Een omgevingsvergunning voor de bouw van een gebouw met een bouwhoogte van 30 meter of meer kan slechts worden verleend als met een windhinderonderzoek is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar windhinderklimaat”.
2. Artikel 3 (Centrum), lid 3.2.3 (bouwregels gebouwen) sub e wordt aangepast. De daarin opgenomen bouwhoogte van 45 meter wordt n.a.v. zienswijzen aangepast naar 40 meter. Sub e komt als volgt te luiden:
“Op het deel van het bouwvlak waar een maximum bouwhoogte van 40 meter van toepassing is, geldt dat:

1. *bebouwing tot een hoogte van 40 meter is toegestaan met een maximum oppervlakte (footprint) die op de verbeelding is aangeduid;*
2. *voor de overige bebouwing is een maximum bouwhoogte van 15 meter toegestaan.”*

Wijzigingen in de plantoelichting

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de plantoelichting op de volgende punten aangevuld of aangepast:

1. Paragraaf 2.3 (gewenste ontwikkelingen) wordt aangepast aan de gewijzigde bouwhoogte voor het westelijk bouwdeel van bouwveld B5-B6 bij het winkelcentrum waarvan de bouwhoogte wordt verlaagd naar 40 meter;
2. Paragraaf 2.3.3 (openbare ruimte) wordt aangevuld met een passage over laad- en losvoorzieningen;
3. De paragrafen 4.5 (windhinder) en 5.2 (toelichting op de planregeling) worden aangepast waarbij zal worden verwezen naar de opgenomen voorwaardelijke verplichting die naar aanleiding van zienswijzen in de planregels wordt opgenomen (zie bij punt “wijzigingen van de planregels”) en de gewijzigde hoogte naar 40 meter.
4. Paragraaf 4.6 (geluid) wordt voor wat betreft de indeling van de tekst met kopjes beter aangesloten zoals in het aangrenzende bestemmingsplan voor het woongebied is gedaan;
5. Paragraaf 4.10 (water) wordt aangepast aan de geactualiseerde waterbalans;
6. Paragraaf 4.16 (bezonning) wordt aangepast aan de geactualiseerde bezonningsstudie waarbij is uitgegaan van de verlaagde bouwhoogte van 45 meter naar 40 meter.

Bijlagen

Een aantal zienswijzen is aanleiding geweest om de reeds uitgevoerde milieukundige onderzoeken aan te vullen.

Het trillingsonderzoek is tekstueel aangevuld waarbij verduidelijkt is dat er wordt gerekend met acht goederentreinen per uur per richting.

Het uitgevoerde indicatieve windhinderonderzoek is tekstueel aangevuld met een uitgebreidere beschrijving van de beschouwde gebouwen in de omgeving. Ook is in het onderzoek aangegeven wat de effecten zijn van een verlaging van de bouwhoogte bij het winkelcentrum van 45 meter naar 40 meter.

Op verzoek van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is de waterbalans toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting.

De bezonningsstudie is aangepast aan de gewijzigde bouwhoogte (van 45 meter naar 40 meter).

Het akoestisch onderzoek is op enkele punten aangevuld, onder andere met betrekking tot de ligging van de Beneluxlaan, dat heeft echter geen betrekking op het plangebied van het winkelcentrum.

Ambtelijke wijzigingen

Wijziging van de planregels

1. Artikel 6 (Centrum), lid 6.5.4 wordt aangepast en komt als volgt te luiden:

“De gebouwen als bedoeld in 3.2 mogen uitsluitend worden gebouwd en overeenkomstig 3.1 worden gebruikt indien er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij moet worden voldaan aan de bepalingen in de “Nota parkeernormen gemeente Woerden” (vastgesteld op 2 september 2014) en diens rechtsopvolger.”

Toelichting

1. Paragraaf 3.3.3 (Woonvisie Woerden) wordt aangepast waarbij zal worden verwezen naar de toegekende subsidie in het kader van de Woningbouwimpuls waardoor er kan worden voldaan aan de percentages sociale huur en goedkope koop conform de Woonvisie Woerden Woont 2019-2024;
2. In paragraaf 5.2 (toelichting op de planregeling) worden de wijzigingen aan de planregels toegelicht.

Bijlagen

Het stikstofonderzoek is geactualiseerd gelet op de per oktober 2020 van kracht geworden nieuwe AERIUS-berekeningsmethode.