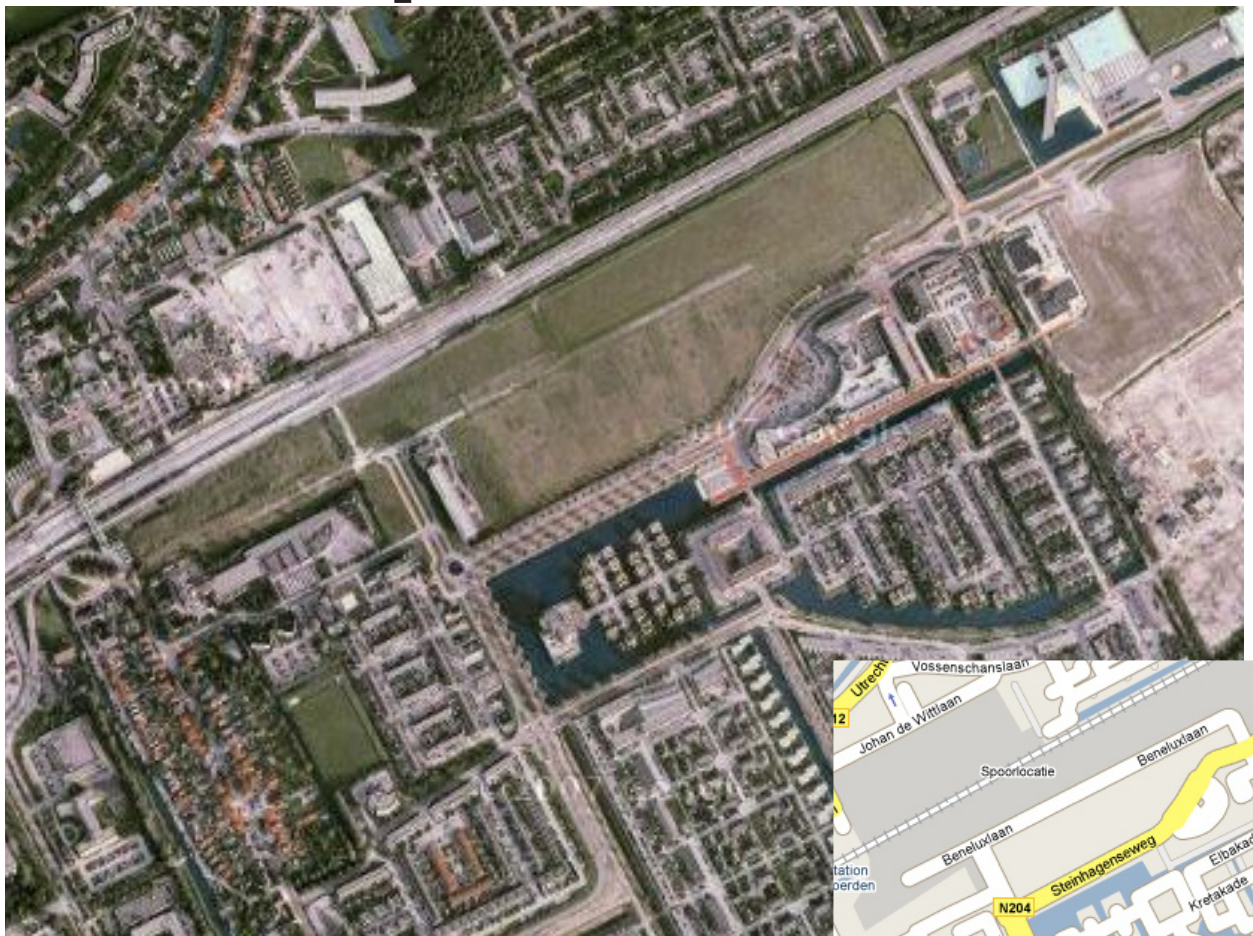


Snellerpoort



24 juni 2010

Gemeente Woerden

Bestemmingsplan Snellerpoort;

24 juni 2010

Gemeente Woerden

Bestemmingsplan Snellerpoort;

INHOUD:

- toelichting
- regels
- verbeelding geometrische plaatsbepaling

Werknummer: 370.305.05

Datum: 24 juni 2010

KuiperCompagnons
Ruimtelijke ordening, Stedenbouw,
Architectuur, Landschap B.V.
Rotterdam

Gemeente Woerden

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Leeswijzer	2
2.	Planbeschrijving	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Bestaande situatie	3
2.2.2	Ruimtelijke structuur	3
2.2.2	Functionele structuur	4
2.3	Uitgangspunten Masterplan	5
2.4	Ontwikkelingen	7
2.5	Planmethodiek	9
3.	Ruimtelijk Kader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4.	Wonen	19
4.1	Kader	19
4.2	Huidige situatie	20
4.3	Toekomstige situatie	20
4.3.1.	Doelgroepen en woningcategorieën	20
4.3.2.	Toekomstige verkaveling	20
4.4	Conclusie	21
5.	Cultuurhistorische waarden	25
5.1	Archeologie	25
5.1.1	Kader	25
5.1.2	Huidige situatie	26
5.1.3	Conclusie	27
5.2	Monumenten	27
5.2.1	Kader	27
5.2.2	Huidige situatie	27
5.2.3	Conclusie	27
6.	Mobiliteit	29
6.1	Kader	29
6.2	Huidige situatie	31
6.3	Toekomstige situatie	31

7.	Milieu	37
7.1	Algemeen	37
7.2	Geluid	37
7.2.1	Kader	37
7.2.2	Onderzoek	40
7.2.3	Conclusie	41
7.3	Luchtkwaliteit	42
7.3.1	Kader	42
7.3.2	Onderzoeksresultaten	44
7.3.3	Conclusie	44
7.4	Trillingen	45
7.4.1	Kader	45
7.4.2	Onderzoek	45
7.4.3	Conclusie	45
7.5	Externe veiligheid	46
7.5.1	Kader	46
7.5.2	Onderzoek	47
7.5.3	Conclusie	53
7.6	Bodemkwaliteit	54
7.6.1	Kader	54
7.6.2	Onderzoek	55
7.6.3	Conclusie	56
7.7	Kabels en leidingen	56
7.7.1	Kader	56
7.7.2	Onderzoek	56
7.7.3	Conclusie	56
8.	Water	57
8.1	Kader	57
8.2	Huidige situatie	60
8.3	Toekomstige situatie	60
8.4	Conclusie	60
9.	Ecologie	61
9.1	Kader	61
9.2	Huidige situatie	63
9.3	Toekomstige situatie	63
9.4	Conclusie	63
10	Duurzaamheid	65
10.1	Kader	65
10.2	Toekomstige situatie	65

11.	Uitvoerbaarheid	67
11.1	Economische uitvoerbaarheid	68
11.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	68
11.2.1	Overleg	68
11.2.2	Inspraak	69
11.3	Handhavingaspecten	69

Bijlage 1: Verslag overleg- en inspraakreacties



Afbeelding 1 Ligging plangebied (bron: maps.google.nl)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Wanneer men Woerden vanuit het oosten nadert ziet men langs het spoor een nog kale vlakte; Snellerpoort. Dit terrein is het sluitstuk van de wijk Snel en Polanen en vormt een belangrijke schakel tussen verschillende gebieden. Het verbindt de nieuwbouwwijk Snel en Polanen met het historisch stadscentrum en vormt een brug tussen het stedelijk gebied en het landelijke Groene Hart. Met de ontwikkeling van dit terrein wordt in de voorgestane verbinding tussen deze gebieden voorzien.

De gemeente Woerden wil dit gebied ontwikkelen tot een levendig stadsdeel met een mix van functies, waar wonen en werken samenkomen. De gunstige ligging van het terrein vormt hiervoor het juiste kader; centraal in het land, dicht bij het stadshart, het station en de uitvalswegen. Daarbij is het plangebied tevens gelegen nabij het groen en recreatiemogelijkheden.

Dit bestemmingsplan wordt opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Tegelijkertijd wordt voor de nieuwe inrichting van het gebied en het bijbehorende gebruik voorzien in een actuele, planologisch-juridische regeling. Voor de realisering van het kerkelijk centrum in het plangebied is een apart bestemmingsplan opgesteld. Derhalve wordt dit deel buiten onderhavig bestemmingsplan gelaten.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt centraal in de stad Woerden, iets ten oosten van het centrum, tussen het spoor en de nieuwbouwwijk Snel en Polanen.

Het gebied wordt globaal begrensd door:

- de spoorlijn Utrecht-Gouda in het noorden;
- de Cattenbroekerdijk in het oosten, waarnaast de nieuwste uitbreiding de woonwijk Waterrijk begint;
- de huidige Steinhagenseweg in het zuiden, waar de woonwijk en het winkelcentrum Snel en Polanen begint/ligt;
- de Beneluxlaan (het verlengde van de Steinhagenseweg) in het westen.

De globale ligging van het plangebied is weergegeven op afbeelding 1. De exacte begrenzing van het gebied is op de plankaart opgenomen.

Het plangebied is een grotendeels onbebouwd terrein van ongeveer 16 hectare en bevindt zich in de buurt van het station.

Aanvankelijk was het de bedoeling om een hoogwaardige kantorenlocatie met een hoge dichtheid in dit gebied te realiseren. Het ontwikkelingsplan 'Stationslocatie Snellerpoort' uit januari 2000 schetste daarvan het beeld. Het kantoorgebouw aan de Beneluxlaan 2 is in die tijd gerealiseerd. De beperkte capaciteit van het wegennet was aanleiding om deze koers te wijzigen, evenals het achterblijven van de kantorenmarkt.

Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied is momenteel een aantal verschillende bestemmingsplannen van kracht. Het betreft de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Besluit Gedeputeerde Staten
Spoorbaanverbreding Woerden	07-06-1994	7 juni 1994
Snel en Polanen	17-12-1996	24 maart 1998
Snel en Polanen, 1 ^e , 2 ^e en 3 ^e uitwerking	24-03-1998	10 februari 1998, 24 maart 1998

tabel 1 vigerende bestemmingsplannen

Deze bestemmingsplannen worden met het voorliggende plan (deels) vervangen, zodat een actueel planologisch-juridisch instrumentarium voor het plangebied zal ontstaan.

1.3 Leeswijzer

De opzet en het vervolg van deze toelichting is als volgt. In hoofdstuk 2 vindt de planbeschrijving plaats waarin de huidige en toekomstige situatie wordt beschreven. Tevens komt de planmethodiek aan de orde. Vervolgens komen achtereenvolgens de aspecten met betrekking tot het ruimtelijk kader, wonen, cultuurhistorische waarden, mobiliteit, milieu, water, ecologie en duurzaamheid aan de orde. Hierbij wordt per thema het relevante beleid van de verschillende overheidslagen kort weergegeven, wordt de huidige situatie beschreven en de toekomstige situatie zoals deze is vastgelegd in dit bestemmingsplan. Hierbij wordt uitsluitend ingegaan op de toekomstige ontwikkelingen die het bestemmingsplan direct en indirect mogelijk maakt. Het hoofdstuk milieu wordt uitgesplitst in de verschillende milieuaspecten. De uitvoerbaarheid van het plan en overleg en inspraak komt in hoofdstuk 11 aan de orde.

2. Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het plangebied zodat een duidelijk beeld van het totale gebied ontstaat. Bij de beschrijving van de bestaande situatie wordt ingegaan op de historie en de ruimtelijke en functionele aspecten van het gebied. Vervolgens komen de uitgangspunten van het bestemmingsplan aan bod waarbij ingegaan wordt op de planologische afwegingen die zijn gemaakt bij het opstellen van het bestemmingsplan. Daarnaast worden de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen omschreven. Ten slotte wordt ingegaan op de planmethodiek van het bestemmingsplan.

2.2 Bestaande situatie

Historie

Oorspronkelijk was dit gebied, net als de andere, omliggende gronden aan de zuidzijde van Woerden, grotendeels in gebruik als agrarische grond. Door de ontwikkeling van de omliggende gronden is agrarisch gebruik niet meer actueel.

Het plangebied ligt ingesloten tussen de spoorlijn Utrecht-Gouda en de woonwijken Snel en Polanen, Stedenbuurt, Eilandenbuurt, Schrijversbuurt en de nieuwste uitbreiding Waterrijk Woerden. Een stedelijke ontwikkeling, aansluitend bij de nieuwe invulling van de omgeving, is het meest passend.

Ten westen van het plangebied heeft, aansluitend op het station, de ERU-Kaasfabriek gestaan. Deze fabriek is gesloopt en de gronden liggen braak. Hier zijn eveneens stedelijke ontwikkelingen voorzien. Deze zullen echter met een eigen bestemmingsplanprocedure worden ontwikkeld. De gronden vallen wel onder hetzelfde Masterplan (Masterplan Snellerpoort, vastgesteld door de Gemeenteraad op 17 september 2007).

2.2.2 Ruimtelijke structuur

Als genoemd ligt het plangebied 'Snellerpoort' centraal in de stad Woerden. De luchtfoto laat de vlakbij gelegen binnenstad zien, met het historische centrum en de oude vesting- en singelstructuur, evenals de omliggende, recenter gerealiseerde woongebieden.

De goede positie van het plangebied ten opzichte van de hoofdinfrastructuren van Woerden is opvallend. De drukke spoorlijn Utrecht-Gouda ligt direct aan de noordkant van Snellerpoort. Het spoor is een belangrijke, fysieke barrière. De hierbij spelende geluidhinder en externe veiligheidsaspecten van het spoor is een beperkende factor waarmee bij de ontwikkeling van het plangebied rekening is gehouden.

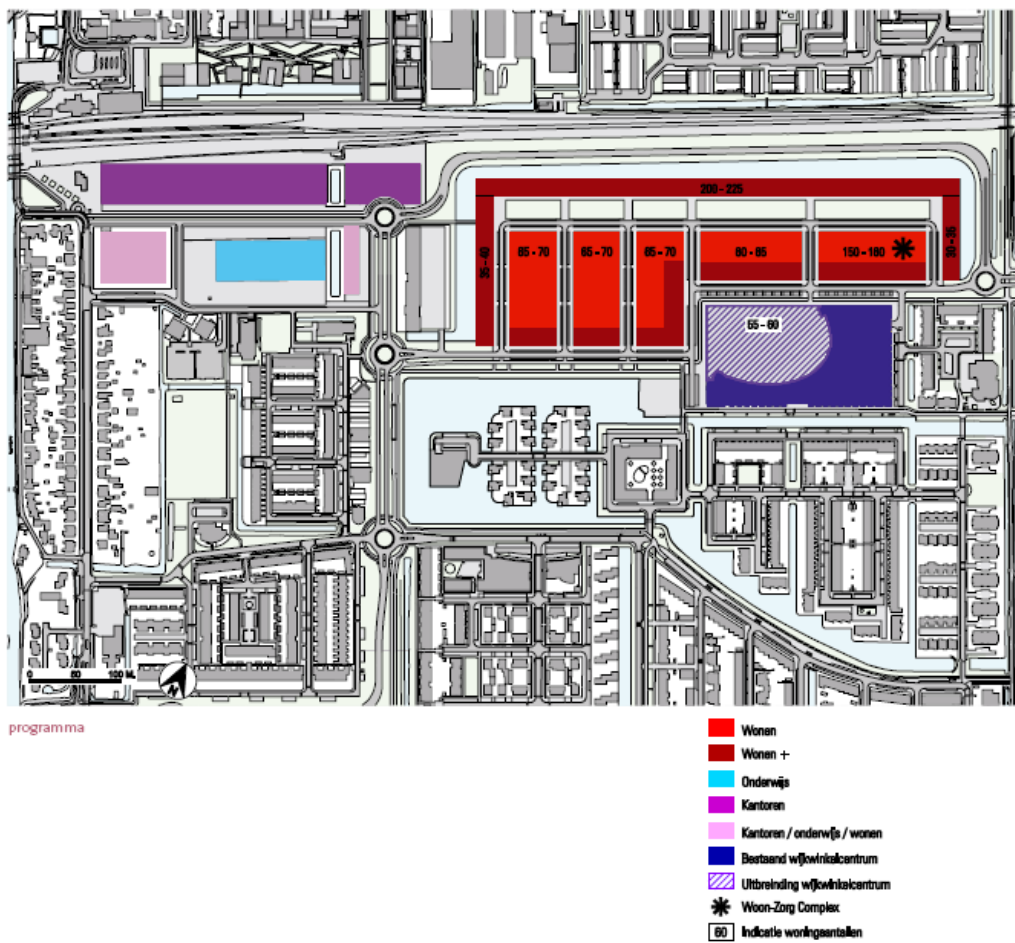
De andere, belangrijke infrastructuur is de Steinhagenseweg. Deze weg voorziet in een doorgaande stedelijke route, die het zuiden van Woerden directe aansluiting geeft op de A12. De Steinhagenseweg is door zijn beperkte oversteekbaarheid en het intensieve verkeer een barrière in het plangebied.



Afbeelding 2: positie Snellerpoort in de stad (bron: masterplan Snellerpoort)

2.2.2 Functionele structuur

Het plangebied zelf is grotendeels nog onbebouwd; in het westelijk deel bevindt zich de bestaande bebouwing. Dit betreft het scholencomplex het Minkemacollege en een enkel kantoorgebouw. In het zuidoostelijk deel bevindt zich het wijkwinkelcentrum van Snel en Polanen. Voor zijn bevoorrading is het winkelcentrum afhankelijk van de Steinhagenseweg als aanvoerroute. De Steinhagenseweg voorziet echter ook in een verbinding met de A12 voor de oostelijke wijken van Woerden en andere dorpen ten noorden en oosten van de kern Woerden.



Afbeelding 3: voorzieningen/functiekaart (bron: Masterplan)

2.3 Uitgangspunten Masterplan

In het masterplan Snellerpoort staan de uitgangspunten uitgewerkt. Dit masterplan is op 20 september 2007 vastgesteld.

Een verlegde Steinhagenseweg

Het doorgaande verkeer van de Steinhagenseweg wordt omgelegd naar een ligging tussen het spoor en de Polaner wand, waardoor de barrièrewerking en de geluidhinder van het autoverkeer voor het woongebied sterk worden vermindert.

Stedelijkheid op z'n Woerdens

Voor Snellerpoort is gekozen voor een gemengd programma; een stedelijke mix van wonen, werken en voorzieningen. Gezien de positie tussen binnenstad en woongebieden en de nabijheid van station en doorgaande routes is een relatief compact en stedelijk milieu gevraagd. Snellerpoort wordt aanvullend op de vestigingsmilieus die Woerden al heeft. In Snellerpoort wordt vorm gegeven

aan een Woerdense stedelijkheid. Flexibiliteit in programmatische invulling van de bebouwing is daarvoor een voorwaarde.

Een gemengd programma

Het belangrijkste programma dat een plaats krijgt in Snellerpoort is wonen. De omvang van het woonprogramma bedraagt maximaal 770 woningen.

Daarnaast biedt het plan ruimte aan een beperkte ontwikkeling van kantoorfuncties, met name vlakbij het bestaande wijkwinkelcentrum en in de westelijke poot van de Polaner wand. Daarbij is er plaats gereserveerd voor een kerkelijk centrum en een woon-zorgcomplex in Snellerpoort. Tot slot wordt bij het wijkwinkelcentrum een solid mogelijke maakt met diverse functies, zoals dienstverlening, kleinschalige kantoren, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en wonen.

Infrastructuur die verbindt

Trein, auto, fiets en voetganger; verkeer speelt zichtbaar en hoorbaar een hoofdrol in Snellerpoort. In het plan is gestreefd naar een goede en duurzame infrastructuur, waarbij de infrastructuur wordt ingezet om plekken te verbinden en niet om te scheiden.

Doorgaande routes voor zowel autoverkeer als langzaam verkeer moeten zorgen voor goede bereikbaarheid van de buurt(en) in Snel en Polanen en het wijkwinkelcentrum. De Steinhagenseweg speelt in deze opdracht een hoofdrol.

Binnen het plangebied worden goede, veilige woonstraten gerealiseerd.

Milieubeperkingen als kans

Doordat het spoor direct ten noorden van het plangebied een belangrijk verbinding is in het landelijke spoornet is het onontkoombaar dat er ook gevaarlijke stoffen over het spoor gaan. Alhoewel de kans erg klein is, is het niet onmogelijk dat er toch een keer iets gebeurt. Met dit in gedachten is het noodzakelijk om bij het ontwerpen van de stedenbouwkundige opzet van de wijk hier rekening mee te houden.

In het kader van aanwezige milieubeperkingen zijn er diverse workshops met DGMR Raadgevende ingenieurs B.V. gehouden om te kijken wat de meest efficiënte oplossingen zijn om het groepsrisico terug te dringen. Het groepsrisico is de kans op het gelijktijdig overlijden van een bepaald aantal mensen als gevolg van een ramp. De uit de workshops naar voren gekomen aspecten zijn meegenomen bij de ontwikkeling van Snellerpoort.

Het zelfde geldt voor geluid. Door het grote aantal treinen over het spoor en verkeersbewegingen op de Steinhagenseweg ontstaat er een geluidsbelasting voor de directe omgeving. Om toch een aangenaam woonklimaat te scheppen dient hiermee eveneens rekening gehouden te worden bij de stedenbouwkundige opzet van de wijk.

Een innovatieve integrale omgang met milieubeperkingen en de geluidsproblematiek in het bijzonder zijn bij de ontwikkeling van Snellerpoort belangrijke aspecten. Deze problematiek dient integraal en 'stedenbouwkundig' te worden aangepakt.

Qua geluid is er voor gekozen om een ononderbroken wand met woningen van minimaal 12 meter hoog aan de spoorzijde te realiseren. Deze wand zal dienen als geluidsscherm voor de rest van de wijk. Door extra geluidswerende voorzieningen in het gebouw zelf zal ook in deze wandwoningen sprake zijn van een goed binnenklimaat. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat door de komst van de

wand geen onacceptabel geluidsniveau door geluidsreflectie mag ontstaan naar wijken die aan de andere zijde van het spoor liggen. Er worden hieromtrent afspraken gemaakt met ontwikkelaars die opdracht krijgen van de gemeente om het gebied te ontwikkelen.

Aandacht voor nieuwe groepen

Stedelijk wonen houdt meer in dan wonen in een hoge dichtheid binnen een stedelijk gebied. Het heeft ook te maken met doelgroepen, woningtypes en kwaliteit van zowel het wonen als de openbare ruimte. Naast de aandachtsgroepen die zijn onderbouwd in de Nota Wonen (starters en senioren), is het doel in Snellerpoort het aantrekken van doelgroepen voor wie juist de ligging en de mogelijkheden van de locatie interessant zijn (tweeverdieners, alleenstaanden, eenoudergezinnen, woon-werk combinaties).

Afronden van Snel en Polanen

Nu ligt het wijkwinkelcentrum van Snel en Polanen nog tegenover een uitgestrekte grasvlakte. Met Snellerpoort wordt de wijk Snel en Polanen afgerond, met het wijkwinkelcentrum als vanzelfsprekend middelpunt.

2.4 Ontwikkelingen

In het plangebied vinden op korte en langere termijn ontwikkelingen plaats. Uitgaande van bovengenoemde uitgangspunten richten deze ontwikkelingen zich op bundeling van de spoorlijn en de Steinhagenseweg en het ontstaan van een stedelijk woonmilieu in de wijk Snellerpoort.

Steinhagenseweg verlegd

Met de Steinhagenseweg en de spoorlijn is er in het gebied een forse infrastructuurbundel aanwezig. Dit zorgt ervoor dat Snellerpoort goed bereikbaar is. Het brengt echter ook beperkingen met zich mee in de sfeer van geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

De Steinhagenseweg zorgt op haar huidige plek ook nog voor andere vraagstukken.

De functie van de Steinhagenseweg als doorgaande route beperkt de rol die de weg kan spelen in de ontsluiting van Snellerpoort. Er kan slechts beperkt op worden aangesloten. Er moet bovendien aandacht worden besteed aan de mogelijkheid voor oversteken en de verkeersveiligheid. Bij de ontwikkeling van de wijk is aandacht voor het beperken van de negatieve invloed op het stedelijk leven dat zich langs de Steinhagenseweg kan afspelen.

Er is daarom gekozen voor het bundelen van de spoorlijn en de Steinhagenseweg aan de noordrand van het gebied. De Steinhagenseweg wordt daarvoor verlegd. Deze bundeling van infrastructuur zorgt er voor dat de milieuproblemen op één plaats worden gebundeld. Door deze bundeling kunnen ook de oplossingen voor deze problemen gebundeld worden. 'Bevrijd' van de oude Steinhagenseweg ontwikkelt Snellerpoort zich als een stedelijk woongebied 'in de luwte'. Een stedelijk gebied met een goed leefklimaat, dat naadloos aansluit bij Snel en Polanen, het wijkwinkelcentrum en het stationsgebied. De Steinhagenseweg zal vanaf de Cattenbroekertunnel naar boven afbuigen. Daar volgt de weg het spoor. De weg buigt vervolgens terug (om een deel van de FNV-kavel heen) om aan te sluiten op de Beneluxlaan. De FNV kavel ligt in het west van het plangebied, tussen het stationsplein en Beneluxlaan en is in bezit van de FNV.

Drie rotondes ontsluiten Snellerpoort op de Steinhagenseweg. De huidige/oude Steinhagenseweg zal vooralsnog gehandhaafd blijven. Het is mogelijk dat in de toekomst de Steinhagenseweg nabij het winkelcentrum wordt omgelegd om het wijkwinkelcentrum de ruimte te geven om zich verder te ontwikkelen als centrale plek in Snel en Polanen.

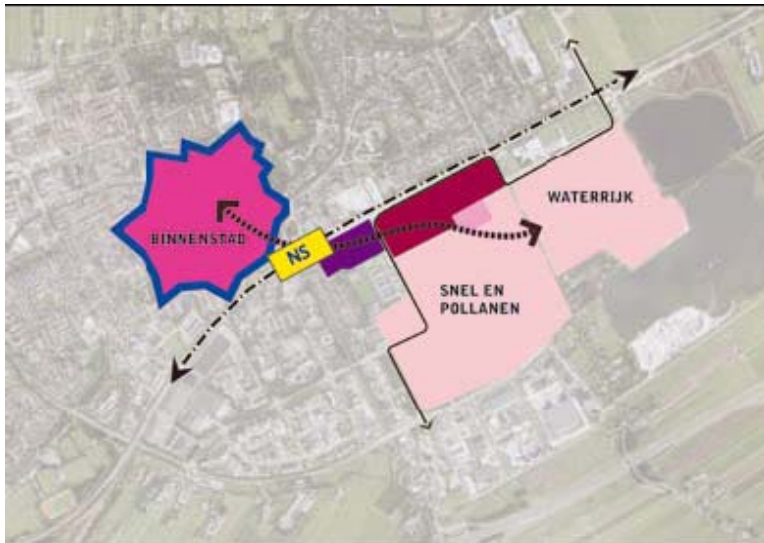


Afbeelding 4: Steinhagenseweg verlegd (bron: masterplan Snellerpoort)

Schakel met twee gezichten

Snellerpoort zet in op twee duidelijk verschillende karakters. Aan de oostkant van Snellerpoort ligt de nadruk op een stedelijk woonmilieu. Het beeld wordt hier bepaald door een netwerk van straten met brede stoepen en bomen. Daaraan hebben stevige stadse woonblokken een plaats. Ter plaatse van het wijkwinkelcentrum is er ruimte ingepland voor de realisering van een solid met dienstverlening, kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en wonen.

Opvallend is het lange gebouw langs het spoor (de Polaner). Door zijn ligging creëert het een geluidsluw woonmilieu. Aan de noordkant vormt dit gebouw een solide wand tussen de geluidveroorzakende weg en het spoor (het langste gebouw van de stad) en aan de zuidkant grenst aan een lange parkzone. Ten westen van Snellerpoort ligt het compacte nieuwe schoolcomplex van het Minkemacollege en is er ruimte voor kantoorontwikkeling (FNV-kavel).



Afbeelding 5: Schakel met twee gezichten (bron: masterplan Snellerpoort)

Woerdense stedelijkheid

In de buitenwijken draait het vooral om niet stedelijk / dorps wonen. Andere functies zijn er schaars. Er wordt veel belang gehecht aan de private ruimte van iedere bewoner (de woning, de tuin, de parkeerplaats). De dichtheid is er relatief laag.

In het stedelijk milieu van Snellerpoort speelt het publieke domein een belangrijke rol. Er is plaats voor leven op straat. De nabijheid van de binnenstad en het station zijn aanleiding voor een programmatische mix.

Straten met een hele brede stoep en een groot en langgerekt park zijn de twee dragende openbare ruimtes die horen bij de Woerdense stedelijkheid van Snellerpoort. Hier kan zich het alledaagse leven buitenshuis afspelen.

De Woerdense stedelijkheid krijgt ook vorm in de stevige bouwblokken. Die hebben steeds hun adressen en voordeuren aan de straat. Binnen de blokken is vooral flexibiliteit belangrijk.

Flexibiliteit

Het bestemmingsplan en de Nota Bouwbeleid zetten in op flexibiliteit. Dat betekent dat de wijk en haar gebouwen veranderingen in de tijd aan kunnen zonder ingrijpende sloopnieuwbouw.

Een nieuw gebruik of een aangepaste functie van de gebouwen in Snellerpoort moet mogelijk zijn. Dat vraagt als het op bouwen aankomt om gebouwen met een vermogen tot aanpassen (splitsen, samenvoegen) of om gebouwen met vermogen tot multifunctionaliteit (wonen wordt werken, school wordt wonen). In het plan krijgt die flexibiliteit vooralsnog een plaats in de keuze voor een bewezen duurzame en flexibele structuur van straten en bouwblokken voor het woongebied van Snellerpoort.

2.5 Planmethodiek

Algemeen

Er wordt een nieuw bestemmingplan opgesteld met een actuele regeling voor de gewenste bebouwing en gebruik van de percelen binnen het plangebied Snellerpoort. Het bestemmingsplan heeft een 'gemengde' signatuur gekregen, waarbij de planregeling specifiek is afgestemd op de verschillende onderdelen van het plangebied. Hierdoor zijn in het plan een 'uit te werken

bestemming' en 'eindbestemmingen' van een variabele gedetailleerdheid gecombineerd, naar gelang de juridische vereisten en de behoefte aan flexibiliteit. Uiteraard is daarbij de vereiste rechtszekerheid niet uit het oog verloren. Indien nodig zullen ook specifieke ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen.

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels en gaat vergezeld van deze toelichting. De bestemmingen zijn weergegeven op een digitaal kaartbeeld, waaraan de planregels zijn gekoppeld. In de plantoelichting staan de werking en bedoeling van de planregels uitgelegd. De toelichting zelf is niet juridisch bindend, in tegenstelling tot de verbeelding en de regels.

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008 valt. Daar waar dit op grond van de standaard mogelijk is, is aansluiting worden gezocht bij de gemeentelijke huisstijl.

De verbeelding

De verbeelding is getekend op schaal 1 : 1000. Op de verbeelding is met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de kaart met aanduidingen nadere regels aangegeven. De kaart is volgens IMRO 2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Het Identificatienummer (IDN) van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0632.Snellerpoort-ON01.GML.

Specifieke bestemmingen

Ter verduidelijking zal hieronder per artikel de bestemmingsregeling worden toegelicht, voor zover hier onduidelijkheden over kunnen ontstaan. Deze toelichting is bedoeld om de verschillende regelingen in onderling verband te kunnen duiden en om de relatie tussen toelichting enerzijds en regels en kaart anderzijds aan te geven.

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.

Bestemmingsregels

Artikel 3: Gemengd-1

De gronden die zijn aangewezen als gemengde bestemming 1 zijn bedoeld om de ontwikkeling van de stedelijke mix van wonen, werken, horeca en maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken. Zo biedt de bestemming onder andere ruimte aan een beperkte ontwikkeling van kantoren aan de westzijde van de Polaner wand en maatschappelijke voorzieningen aan de oostzijde van de

Polaner wand. Verder regelt deze bestemming een dove gevel van minimaal 12 meter hoog aan de spoorzijde kan worden gebouwd. Deze wand zal dient als geluidsscherm voor de rest van de wijk. Tevens wordt binnen deze bestemming water mogelijk gemaakt ten behoeve van de waterberging in het plangebied.

Artikel 4: Gemengd-2

De gemengde bestemming 2 nabij het winkelcentrum is bedoeld voor diverse functies, zoals dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, lichte bedrijfsactiviteiten en wonen. De functies dienen op de weg, die als verblijfsgebied wordt ingericht, te worden georiënteerd. Daarnaast wordt binnen de bestemming een (gebouwde) parkeervoorziening en water mogelijk gemaakt.

Artikel 5: Groen

Deze bestemming is opgenomen voor de groenzone ten noorden, zuiden en westen van de Polaner wand.

Artikel 6: Kantoor

Deze bestemming is opgenomen voor het bestaande kantoor nabij het Minkemacollege.

Artikel 7: Verkeer

In deze bestemmingsregeling zijn wegen en straten mogelijk gemaakt met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer.

Artikel 8: Water

Deze bestemming is bedoeld voor het water, de waterhuishouding en waterberging in het plangebied.

Artikel 9: Wonen – uit te werken

Deze bestemming is bedoeld voor wonen en de daarbij behorende voorzieningen. In de uitwerkingsregels is een faseringsregeling opgenomen en is voorts bepaald dat er tenminste 3 ontsluitingen gerealiseerd dienen te worden.

Artikel 10: Leiding – Riool

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de aanwezige rioolleiding in het plangebied. Een dubbelbestemming regelt een bijzonder belang dat eerst afgewogen moet worden alvorens de onderliggende bestemming mag worden toegepast. Er geldt in dit geval dus twee bestemmingen, waarbij de dubbelbestemming voor gaat op de onderliggende bestemming.

Algemene regels

Artikel 11: 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 cumulatieve bebouwing optreedt waardoor de maximale maatvoering in het bestemmingsplan (bijvoorbeeld maximaal vloeroppervlak) in totaliteit wordt overschreden.

Artikel 12: Algemene bouwregels

Dit artikel geeft algemene bouwregels weer. Er is geregeld dat binnen de bestemmingen Gemengd en Wonen bouwen slechts is toegestaan indien hierbij de faseringsregeling in acht wordt genomen zoals deze is opgenomen in de bijlage bij de planregels. Verder komt naar voren dat binnen de bestemmingen Gemengd en Wonen – uit te werken het maximaal aantal woningen 770 bedraagt. Ook is een regeling opgenomen voor warmte – koude opslag. Met gebruikmaking van deze regeling is overal in het plangebied warmte – koude opslag mogelijk. Tenslotte zijn algemene bouwregels opgenomen voor ondergronds bouwen met een daarbij horende ontheffingsmogelijkheid.

Artikel 13: Algemene gebruiksregels

In dit artikel is geregeld dat het gebruik van gronden en/of water als seksinrichting in ieder geval wordt beschouwd als een verboden gebruik.

Artikel 14: Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is een algemene aanduiding opgenomen: ‘vrijwaringszone-spoor’, Met deze aanduiding kan een bestemming van bijzondere regels worden voorzien ter beperking van de gebruiksmogelijkheden. Ter plaatse van de aanduiding “vrijwaringszone-spoor” zijn bijvoorbeeld geen bouwwerken toegestaan.

Artikel 15: Algemene ontheffingsregels

Deze bevoegdheid geeft ontheffingsmogelijkheden die voor alle bestemmingen gelden. Het gaat hier bijvoorbeeld om het oprichten van nutsvoorzieningen, het overschrijden van in de planregels voorgeschreven maatvoeringen en ondergeschikte afwijkingen ten gevolge van meetveranderingen.

Artikel 16: Algemene wijzigingsregels

Deze bevoegdheid heeft betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of aanduidingen. Daarnaast is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen voor zover deze op grond van het artikel “Algemene ontheffingsregels” niet kunnen worden gebouwd.

Artikel 17: Algemene procedureregels

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de opgenomen uitwerkings-, wijzigings- en ontheffingsbevoegdheden.

Artikel 18: Overige regels

In dit artikel is geregeld dat voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere regelgeving, de andere regelgeving geldt zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

Overgangs- en slotregels*Artikel 19: 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 bebouwingsregels.

Artikel 20: Slotregel

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

3. Ruimtelijk Kader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 is de Nota Ruimte, het derde deel van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid ofwel de regeringsbeslissing, vastgesteld. Hierin is het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030 op hoofdlijnen vastgelegd dat voorheen in de afzonderlijke nota's - Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening, het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP) - was opgenomen. De nota bevat geen concrete beleidsbeslissingen, maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland; met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

Nota Mensen, Wensen, Wonen, wonen in de 20^e eeuw (2000)

Deze nota omvat het woonbeleid voor de periode tot 2010, met een doorkijk naar 2030. De burger staat centraal, met als uitgangspunten meer individuele keuzevrijheid, aandacht voor maatschappelijke waarden en een betrokken overheid bij een beheerste marktwerking.

Een aantal maatschappelijke ontwikkelingen heeft invloed op de woonvoorkeuren van de Nederlandse burgers in de nabije toekomst. Te noemen zijn: individualisering, informatisering, emancipatie, vergrijzing en multiculturaliteit. Het eigen woningbezit in Nederland is de afgelopen decennia gegroeid. Uit onderzoek blijkt dat veel mensen graag een eigen woning willen. Woonconsumenten stellen met de toegenomen welvaart steeds hogere eisen. Er is sprake van een toenemende diversiteit aan leefstijlen en een toenemende vraag naar grotere woningen door kleine huishoudens. Daarnaast stijgt de vraag naar seniorenwoningen door de toenemende vergrijzing. Een deel van de senioren behoort tot de meer koopkrachtige groepen in de samenleving, waardoor er een grotere vraag is naar luxe seniorenwoningen.

De lagere inkomensgroepen zullen deels afhankelijk blijven van sociale huisvesting door corporaties. De huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals ouderen, jongeren, gehandicapten, dak- en thuislozen, etc. wordt hierbij steeds belangrijker. De opgave is om ook voor deze doelgroepen kwaliteit te blijven bieden. Toch heeft met name de huursector te maken met een afnemende vraag. Veel oudere gestapelde woningen (portieketagewoningen, galerijflats) zijn vaak alleen nog verhuurbaar bij de gratie van de voortdurende druk op de woningmarkt. Zodra de woningmarkt zich ontspant zullen verhuurproblemen ontstaan. De herstructureringsopgaven van de (nabije) toekomst liggen dan ook vooral in de wijken waar deze woningtypes zijn oververtegenwoordigd. Bij herstructurering moet gestreefd worden naar meer differentiatie, onder het motto 'gemengde wijken zijn sterke wijken'. Een belangrijke opgave in de bestaande voorraad is

het geschikt maken van bestaande of het toevoegen van nieuwe woningen voor zorgbehoevende. Aandachtspunt daarbij is het extramuraliseringsbeleid in de gezondheidszorg. Dit beleid is erop gericht mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Een gevolg hiervan is een toenemend aantal mensen met behoefte aan zorg en/of begeleiding op de woningmarkt, die vragen om geheel of gedeeltelijk zelfstandige, kleinschalige woonvoorzieningen.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Utrecht 2005 – 2015

In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Utrecht het streekplan beleidsneutraal omgezet naar de Beleidslijn Wro. Het doel van deze Beleidslijn is om, na inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening, slagvaardig het Streekplan Utrecht 2005 – 2015 als beleidskader te kunnen blijven toepassen. De beleidslijn maakt daarbij duidelijk wat de partners in de buitenwereld onder de nieuwe Wro van de provincie mogen verwachten. De Beleidslijn bevat geen nieuw beleid: de beleidsdoelen zoals deze zijn vastgesteld in het Streekplan worden niet gewijzigd.

Kwaliteit, uitvoering en samenwerking is het credo van het streekplan voor een periode tot 2015. Met het omgevingsbeleid wil de provincie de kwaliteit van de leefomgeving ten minste behouden en waar mogelijk verbeteren. Het versterken van de kwaliteit van de Randstad als geheel vormt hierbij het uitgangspunt. Het primaire doel van het streekplan is een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving ontwikkelen. Hierbij wordt gezocht naar het evenwicht tussen (leef)kwaliteit en druk op de ruimte. Er wordt dan ook nadrukkelijk gekozen voor beheerste groei. Dit betekent dat niet de kwantitatieve vraag maar de ruimtelijke mogelijkheden bepalend zijn voor nieuwe ontwikkelingen.

In het streekplan zijn de volgende hoofdbeleidslijnen van het ruimtelijk beleid geformuleerd:

1. *Zorgvuldig ruimtegebruik:* Voor ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied, is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt.
2. *Water:* Water vormt een ordenend principe. Bij nieuwe ruimtelijke afwegingen vormt water een vertrekpunt.
3. *Infrastructuur:* De beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties.
4. *Verstedelijking:* Er wordt gestreefd naar een gedifferentieerd aanbod van wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland. Daarnaast vormen Veenendaal en Woerden regionale opvangkernen.
5. *Landelijk gebied:* Het gevoerde ruimtelijk ontwikkelingsbeleid richt zich op het versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit, de landschappelijke diversiteit als de vitaliteit van het landelijk gebied en op de kwaliteit van de natuur en de ecologische samenhang.



Afbeelding 6: Uitsnede streekplan (bron: streekplan Utrecht 2005-2015)

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Woerden

De raad heeft op 2 juli 2009 een structuurvisie voor de gehele gemeente vastgesteld. Het doel van de structuurvisie is het bieden van een ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de gemeente Woerden voor de periode tot 2025, met een nadere concretisering voor de periode tot 2015 als ruimtelijke uitwerking van de (toekomstige) Strategische Visie 2025. In het algemeen zijn de volgende opgaven voor de toekomst geformuleerd:

- Maximaal profiteren van ligging in het Groene Hart;
- Versterken van de identiteit van de afzonderlijke kernen;
- Onderscheid tussen open veenweidegebied en mozaïeklandschap van oeverwallen Oude Rijn in tact houden/versterken;
- Verantwoordelijkheid nemen in de regio: onderzoeken van mogelijkheden om te voorzien in regionale behoefte naar woon- en werklocaties, met respect voor cultuurhistorische waarden in het gebied;
- Zuinig/zorgvuldig omgaan met ruimte;
- Verbeteren van de bereikbaarheid, zowel van buiten af als binnen de kernen, nieuwe locaties voor wonen en werken bezien in relatie tot het bereikbaarheidsvraagstuk.

Voor woningbouw zijn de gevolgen van het stabilisatiemodel redelijk goed aan te geven. Voor bedrijventerreinen is dit lastiger. Als gericht wordt op stabilisatie van het aantal bedrijfsvestigingen is moeilijk aan te geven wat dan de ruimtebehoefte is voor de reguliere schaalvergroting. Dit is nu pragmatisch opgelost door aan te geven dat getracht wordt om door intensivering het bedrijfsvloeroppervlak te vergroten en daarmee de ruimtebehoefte voor schaalvergroting op te vangen.

Voor de inbreidingslocaties voor woningbouw is er per kern een zeer verschillend percentage aan te geven dat binnen de huidige contour kan worden gebouwd, maar in totaliteit kan er binnen de contouren in de gemeente Woerden bijna 80% van de te bouwen woningen tot 2015 worden gebouwd en bijna 75% tot 2020.

4. Wonen

4.1 Kader

Nota Wonen 2006+ "Wonen naar eigen keus" (19 januari 2007)

De Woonvisie van de gemeente Woerden bestaat uit vijf hoofdlijnen: extra inzet voor jongeren, senioren en mensen met een beperking, consumentgericht bouwen en verbouwen, partijen zetten zich in voor betaalbaarheid van het wonen, ontwikkeling van Woerden gebaseerd op het stabilisatiemodel+.

De gemeente en haar partners maken afspraken over investeren in wonen.

De gemeente staat voor goed wonen voor alle doelgroepen, maar zet zich extra in voor starters, senioren en mensen met een beperking. De gemeente creëert ruimte voor starters enerzijds door direct te bouwen voor deze doelgroep, anderzijds door de woningproductie in het algemeen weer op het gewenste niveau te brengen, zodat via doorstroming ruimte op de markt komt. De gemeente Woerden werkt aan het aanbod van de combinatie van wonen, welzijn en zorg.

De wensen van de bewoners spelen een grote rol in het bouwen en verbouwen in Woerden. Het is zaak om zoveel mogelijk in te spelen op de specifieke woonwensen van de bewoners zelf. De gemeente Woerden voert daarom onderzoek uit naar specifieke woonwensen van doelgroepen. Door zich steeds af te vragen: "Wie is je klant" wil de gemeente Woerden zo consumentgericht mogelijk bouwen en verbouwen.

Gemeente en corporaties zetten zich samen in voor betaalbare kwaliteit. Het zorgen voor voldoende beschikbare woningen in de kernvoorraad is een verantwoordelijkheid van de gemeente, marktpartijen en corporaties. Voornamelijk voor senioren ligt er een kwalitatieve opgave.

Ruimtelijke ontwikkeling van Woerden wordt voorlopig gebaseerd op het stabilisatiemodel+, met behoud van het karakter van kernen en wijken. Op grond van de huidige kennis vindt de gemeente het belangrijk dat er in de komende jaren in de gemeente Woerden gebouwd wordt om de volgende doelen te kunnen realiseren:

- Voldoende woningen bouwen voor de eigen woningbehoefte;
- Compensatie voor sloop.
- Enige compensatie voor woningbouwvertraging in de afgelopen jaren.
- Beperkt invulling geven aan regionale opvangfunctie.

Om deze doelen te realiseren overweegt de gemeente het volgen van het stabilisatiemodel+, dat uitgaat van een productieniveau van circa 2.200 woningen in de periode 2005-2014.

De gemeente en haar partners maken aanvullende prestatieafspraken over het investeren in wonen. Succesvol beleid is beleid dat in overleg met de verschillende actoren tot stand komt: dat vraagt om open processen, met vroegtijdige betrokkenheid van bedrijven, instellingen en burgers. Maar wel vanuit een eigen visie van de gemeente, waarin de betrokkenheid met de lokale samenleving vorm wordt gegeven.

4.2 Huidige situatie

Er zijn geen woningen in het plangebied aanwezig.

4.3 Toekomstige situatie

4.3.1. Doelgroepen en woningcategorieën

Aandacht voor de doelgroepen

De invulling van de aandacht voor nieuwe doelgroepen heeft te maken met de gekozen woningtypes en vormgeving van zowel het wonen als de openbare ruimte. Naast aandacht voor de groepen die zijn onderbouwd in de Nota Wonen (starters en senioren), is bij invulling van Snellerpoort aandacht voor het aantrekken van nieuwe doelgroepen voor wie juist de ligging en de mogelijkheden van de locatie interessant zijn (tweeverdieners, alleenstaanden, eenoudergezinnen, woon-werk combinaties).

Woningcategorieën

De woningproductie in Snellerpoort sluit aan bij de uitgangspunten zoals de gemeente die heeft verwoord in de Nota Wonen. Hierin wordt aangegeven dat de gemeente zich bij woningbouw inzet om huisvesting te bieden aan een aantal doelgroepen, te weten starters en jonge huishoudens, senioren en zorgbehoevenden en gezinnen en doorstromende kleine huishoudens. Bij de realisatie van Snellerpoort wordt gestreefd om zo veel mogelijk van de genoemde doelgroepen te huisvesten door een gevarieerd programma te ontwikkelen. Zo wordt conform de Nota Wonen circa 30 procent van de woningen in de categorie goedkope koop of huur gerealiseerd. Doelstelling hierachter is het op peil houden van de woningvoorraad goedkope woningen binnen de gemeente Woerden.

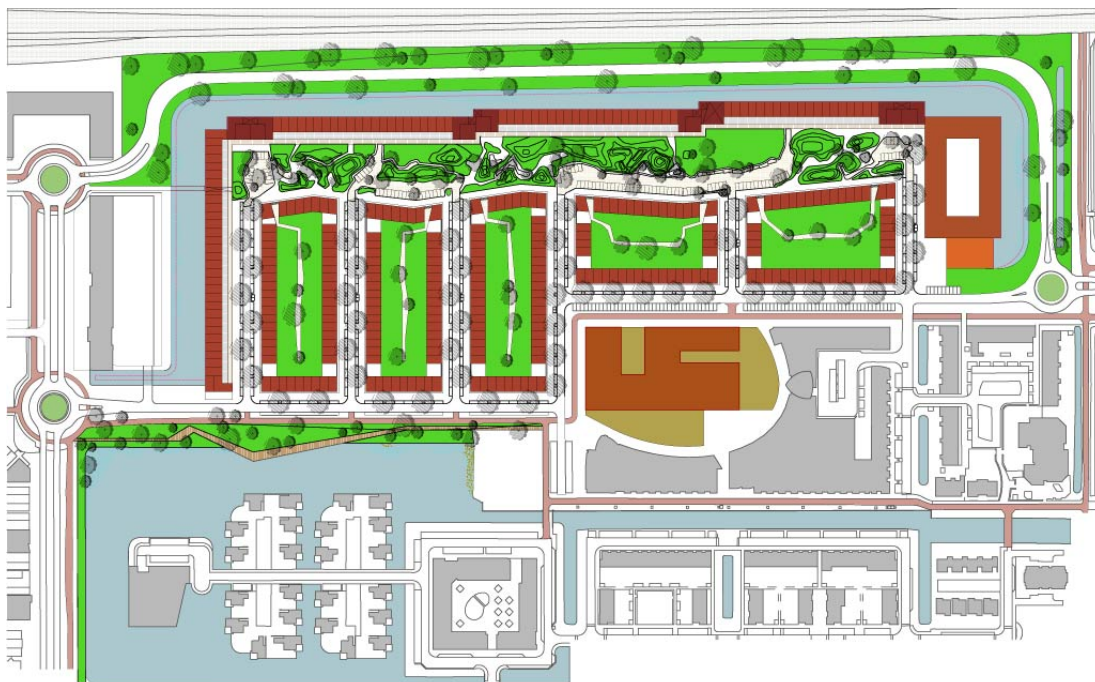
Aansluitend hierop worden in Snellerpoort verpleegeenheden en zorgwoningen gerealiseerd, waar extramurale zorg verleend kan worden. Ook kunnen hier ouderen wonen die niet direct zorgbehoevend zijn, maar op termijn behoefte hebben aan zorg.

Het resterend deel van het woningbouwprogramma wordt gebouwd in de categorieën betaalbaar, bereikbaar, middelduur en duur (koop en huur), waarbij de categorie duur aan de bovenzijde niet is begrensd. De verdeling die uiteindelijk zal worden toegepast zal in belangrijke mate worden bepaald door de opnamecapaciteit van de woningmarkt op het moment van ontwikkeling. Naar verwachting zal in Snellerpoort het aandeel in de betaalbare en middeldure categorie groter zijn dan in de dure categorie. Bovendien wil de gemeente Woerden in Snellerpoort ruimte bieden voor combinaties van wonen en werken.

4.3.2. Toekomstige verkaveling

De gemeente Woerden heeft voor Snellerpoort een verkavelingstudie gedaan, de afbeelding op de volgende pagina geeft de mogelijke toekomstige situatie weer. We zien dat de Polaner een lange wand wordt. Hierin kunnen diverse functies zich gaan vestigen zoals een horecagelegenheid, kantoren en woningen. Aan de binnenzijde van de Polaner komt een groenvoorziening voor Snellerpoort. De groenvoorziening is natuurlijk opgezet, kijkende naar zijn kronkelende paden en

gevarieerde groenvoorzieningen. Aan de andere zijde van het park vindt men de woonblokken van Snellerpoort, hier zal vooral worden voorzien in grondgebonden woningen, benedenbovenwoningen en eventueel appartementen. De opzet van de woonblokken heeft iets weg van de vroegere hofjes opzet, een gedeeltelijke gesloten woonblok met aan de binnenzijde een groenvoorziening in bezit van de bewoners.



Afbeelding 7: mogelijke verkaveling van Snellerpoort.

Het woon-zorgcomplex is gepland in het oosten van het plangebied en maakt deel uit van de Polaner. Tegen het woon-zorgcomplex aan komt aan de zuidzijde een kerk. De toekomstige uitbreiding van het winkelcentrum wordt niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan. Dit zal eventueel via een apart bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

4.4 Conclusie

Kwaliteit

Snellerpoort is opgezet vanuit het uitgangspunt Flexibiliteit; de neutraliteit van de bouwblokken laat ruimte voor een rijke diversiteit aan woontypologieën. Er zijn grondgebonden woningen, vrijstaande woningen en appartementen mogelijk. Te denken valt aan stadshuizen (drie tot vier lagen) met tuin, benedenbovenwoningen en appartementen met balkons aan de binnenzijde van het blok of met ruime dakterrassen.

De woningen in de Polaner hebben een hoge begane grond van tenminste 4,0 meter. Dit biedt mogelijkheden voor werken aan huis of een woning met praktijk. Dit draagt bij aan het stedelijk leven in de wijk.

Met de gekozen, flexibele invulling kan ruimte worden geboden voor de verschillende doelgroepen. Zo kan er gebouwd worden voor jongeren, senioren en mensen met een beperking.

Bovengenoemde flexibiliteit kan worden ingevuld door woningen te ontwerpen die op termijn kunnen worden gesplitst of samengevoegd, door het ontwerpen met aandacht voor omzetbaarheid van woonruimte in werkruimte en andersom of door mogelijkheden bieden voor multifunctionele units.

Bovengenoemde uitwerking vormt een opdracht aan de inschrijvende partijen voor de ontwikkeling van Snellerpoort. In die zin zal het een opdracht zijn aan de architecten en marktpartijen die in de ontwikkeling van Snellerpoort zullen voorzien.

Ter voldoening aan de doelstelling om te werken aan het aanbod van de combinatie wonen, welzijn en zorg is in Snellerpoort ruimte gemaakt voor het realiseren van een woon-zorgcomplex. In het meest oostelijke deel van de lange wand is ruimte voor een woon-zorgcomplex van maximaal 10.000 m².

Ter voldoening aan de doelstelling van betaalbare kwaliteit zal de gemeente circa 30% van de woningen in Snellerpoort als goedkope koop of sociale huurwoningen doen realiseren. Dit in samenwerking met de corporaties en de marktpartijen.

De kwalitatieve opgave die de gemeente aangaat voor senioren wordt in Snellerpoort in ieder geval ingevuld middels de bij het woon-zorgcomplex behorende zorgappartementen.

Kwantiteit

De uitwerking van het masterplan gaat uit van maximaal 770 woningen in het hele plangebied van Snellerpoort. Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid bepaalt voor deze woningen de verdeling over de prijsklassen. Uitgangspunt is daarom dat er voor heel Woerden 30% goedkope woningen, 40% middeldure en 30% dure woningen worden gebouwd. Per project kan hier in beperkte mate van worden afgeweken.

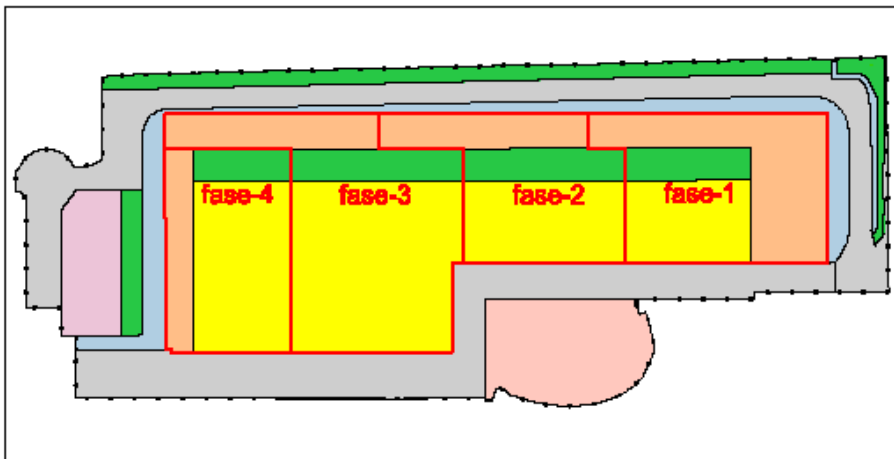
De problematiek waarmee Snellerpoort mee te maken heeft is complex. Door de ligging aan het spoor en de Steinhagenseweg ligt er een forse opgave om van Snellerpoort een geluidsluw en veilig woongebied te maken. Om dit te bereiken moet een gebied van minimaal 30 meter vanaf het spoor onbebouwd blijven en is het nodig om een gebouw van 12 meter hoog te maken. In werkelijkheid zal deze afstand minimaal 40 meter bedragen en mag 25% van de wand hoger dan 15 meter worden. Tevens is er bij de grondprijs rekening gehouden met de extra kosten die nodig zijn om aanvullende geluidsvoorzieningen te treffen. Daarnaast is er voor gekozen om maar een beperkt aantal parkeerplaatsen op maaiveld toe te staan. Dit betekent een verhoging van de kwaliteit van de openbare ruimte, maar tevens extra kosten dus financiële risico's voor de ontwikkelende partij. Ook hiermee is rekening gehouden bij het bepalen van de grondprijs

Dit heeft gevolgen voor de planexploitatie. In eerste instantie lijkt het logisch om een gebouw van 12 meter hoog en 500 meter lang te gebruiken voor appartementen. Uit onderzoek van ABF in mei 2008 is echter gebleken dat de Woerdense markt een grote hoeveelheid appartementen in één keer niet aankan. Er is ook geen noodzaak om appartementen te bouwen. De wand kan ook met grondgebonden woningen of beneden-boven woningen worden gerealiseerd. De wereldwijde financiële crisis van 2009 vergroot deze problematiek nog verder doordat de vraag naar woningen is teruggelopen.

Fasering

Snellerpoort zal waarschijnlijk in fases worden opgeleverd, niet alleen de woonblokken maar ook de Polaner wordt meegenomen in de fasering. De Polaner zal dus in delen worden gerealiseerd.

De Polaner biedt voldoende geluidsafschermende werking voor het achterliggende gebied. Om dit gedurende het bouwproces te handhaven is hiervoor ook de gefaseerde uitvoering nodig. De gefaseerde uitvoering van het programma in Snellerpoort is dus nodig om steeds voldoende geluidsafschermende werking te hebben voor de gerealiseerde woningen.



Afbeelding 8 bouwfasen (bron: masterplan Snellerpoort)

5. Cultuurhistorische waarden

5.1 Archeologie

5.1.1 Kader

Verdrag van Malta

Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het Verdrag van Malta heeft ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is om op verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening. Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag in de ingrijpend gewijzigde Monumentenwet 1988; de Wet op de archeologische monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden.

Een belangrijk uitgangspunt van het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud van ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd.

Belangrijke aspecten van deze wetswijziging zijn de volgende.

- Zorgplicht voor alle overheidslagen, zo ook gemeenten.
- Het bestemmingsplan is het instrument waarbinnen de archeologische monumentenzorg kan worden geregeld. Via het bestemmingsplan kunnen voorwaarden en voorschriften worden verbonden aan bouw- en aanlegvergunningen en project- en ontheffingsbesluiten. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan een vergunning ook niet verleend worden.
- De veroorzaker is financieel en operationeel verantwoordelijk voor de archeologische monumentenzorg.
- De nieuwe wet bevat geen regeling voor onevenredige (excessieve) kosten. Voor een regeling hiervan zal een Algemene Maatregel van Bestuur worden opgesteld.
- Expliciete verplichting voor overheden en uitvoerende instanties tot terugmelden van resultaten van het archeologisch (voor-)onderzoek.

Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. De eigen rol van de overheden wordt hierbij steeds belangrijker. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

Cultuurhistorische atlas "Tastbare Tijd" van de provincie Utrecht.

- Cultuurhistorische hoofdstructuur;
- Gebiedsgerichte projecten;
- Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- Grebbelinie.

Bodemschatten van Woerden (september 2007)

Het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Woerden zet uiteen welke doelen de gemeente wil verwezenlijken ten aanzien van de archeologie, welke uitgangspunten zij daarbij hanteert en hoe deze doelen gerealiseerd moeten worden. Het Archeologische monumentenzorgbeleid van de gemeente Woerden kent drie doelstellingen: behoud en beschermen van de Woerdense bodemschatten, vermeerdering van kennis over de bewoningsgeschiedenis van Woerden en het omliggende landelijke gebied en optimaal gebruik maken van de kansen die voorlichting en educatie op het gebied van archeologie bieden.

Uitgangspunt is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem moeten worden bewaard. Indien blijkt dat dit niet mogelijk is, zal door middel van onderzoek, documentatie en conservering de kennis van de archeologische resten behouden moeten blijven. Hierbij geldt het uitgangspunt "de verstoorder betaalt...".

Om het bodemarchief doeltreffend te beheren en mee te wegen in de ruimtelijke inrichting is kennis van de archeologische voorraad een eerste vereiste. Voor de gemeente Woerden is daarom een Archeologische BasisKaart (ABK) opgesteld. Hierop zijn de bekende en verwachte archeologische waardevolle terreinen aangegeven. Daarnaast dient regelmatig archeologisch onderzoek te worden verricht en moet de ABK regelmatig worden geactualiseerd.

5.1.2 Huidige situatie

Het plangebied Snellerpoort is gelegen ten oosten van het station Woerden. Uit de Archeologische waardenkaart blijkt dat dit gebied zich bevindt, in een gebied met lage trefkans voor archeologische waarden.



Afbeelding 9: Archeologische waarden kaart

5.1.3 Conclusie

In praktische het gehele plangebied zullen ontwikkelingsactiviteiten plaatsvinden. Dit betekent graafwerkzaamheden en bebouwing van de gronden. Omdat er echter in het gehele gebied een lage trefkans voor archeologische waarden is, behoeft er geen nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

5.2 Monumenten

5.2.1 Kader

Nota Belvédère

De “Nota Belvédère; Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting” uit 1999 richt zich op het behoud en de versterking van de cultuurhistorische identiteit van de leefomgeving. De voornaamste opgave van de nota is het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven, waarbij het omgaan met cultuurhistorische kwaliteiten een belangrijke rol speelt.

De Nota Belvédère geeft een visie op de wijze hoe met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan en beschrijft daarvoor ook de maatregelen. De cultuurhistorische identiteit wordt hiermee sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte. Dit betekent niet dat een restrictief regime wordt gevoerd, gericht op het weren van ruimtelijke ontwikkelingen, maar wel dat randvoorwaarden worden gesteld aan de vormgeving van ruimtelijke ontwikkelingen.

5.2.2 Huidige situatie

Ten noorden van het gebied ligt het spoor en ten zuiden en oosten van het gebied liggen nieuwbouwwijken. Alleen aan de westkant van het plan ligt bestaande bebouwing. Het oude hoofdgebouw van het Minkemacollege is een monument. De afstand tot deze bebouwing bedraagt meer dan 100 meter.

Tevens bevinden zich in of nabij het gebied geen waardevolle cultuurgronden die bewaard moeten blijven.

5.2.3 Conclusie

Er bevinden zich in of nabij het gebied geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of cultuurgebieden.

6. Mobiliteit

6.1 Kader

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit vervangt het Nationaal Verkeer- en Vervoersplan en vormt daarmee de opvolger van het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV2). Het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP) was oorspronkelijk bedoeld als opvolger van het SVV2. Dit plan heeft echter nooit een officiële status gekregen omdat het door de Tweede Kamer, in het voorjaar van 2002, werd afgewezen.

In de Nota Mobiliteit worden de hoofdlijnen van het nationale verkeer- en vervoersbeleid voor de komende decennia beschreven. Uitgangspunt van beleid is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. In de Nota Mobiliteit is aangegeven op welke wijze dit plaats kan vinden. In de Uitvoeringsagenda van de Nota Mobiliteit is beschreven hoe uitvoering wordt gegeven aan het in de Nota Mobiliteit geschetste beleid.

Strategisch Mobiliteitsplan Provincie Utrecht (SMPU) (2004 –2015)

Met het Strategisch Mobiliteitsplan Provincie Utrecht (SMPU) wordt voorzien in de behoefte aan een actueel, realistisch en concreet beleidsplan voor de komende tien tot vijftien jaar. Volgens het rijksbeleid moet bij het plannen van nieuwe verstedelijking in de provincie Utrecht rekening worden gehouden met de effecten op het verkeers- en vervoerssysteem. De (kwaliteit van de) bereikbaarheid in en van het gebied en van de Randstad geldt als een belangrijk uitgangspunt in het ruimtelijk beleid. De kwaliteit van de leefomgeving, in termen van hinder voor mensen, natuur en milieu, is een ander belangrijk uitgangspunt.

Drie hoofddoelen staan centraal in het verkeers- en vervoerbeleid:

- Het realiseren van een doelmatig verkeers- en vervoerssysteem om de bereikbaarheid in en van de provincie Utrecht en de Randstad te waarborgen.
- Het verbeteren van de veiligheid van het verkeers- en vervoerssysteem voor gebruikers en omwonenden.
- Het verminderen van de negatieve effecten van verkeer en vervoer op de kwaliteit van de leefomgeving.

De mobiliteitstoets

De provincie Utrecht heeft via het Streekplan (2005-2015) in het handboek bestemmingsplannen 2006 verplicht gesteld om voor elke ruimtelijke ontwikkeling met relatief grote verkeerseffecten een mobiliteitstoets uit te voeren. Door toepassing van deze toets worden de mobiliteitseffecten van de desbetreffende ruimtelijke ontwikkeling in beeld gebracht.

Bij ruimtelijke ontwikkeling moet gedacht worden aan de realisatie van woningen, bedrijven en voorzieningen, zowel binnen als buiten bestaand stedelijke gebied. De ontwikkelingen hebben over het algemeen een relatief groot aantal verplaatsingen tot gevolg. Hiervoor geldt dat het belangrijk is om goede en tijdige voorzieningen voor het vervoer van personen en goederen (ontsluiting) te

treffen. Wanneer de ontsluiting van een locatie onvoldoende is (of wordt) heeft dit duidelijk negatieve effecten op de kwaliteit van de locatie en op de omgeving van deze locatie. Daarnaast kan de ruimtelijke ontwikkeling leiden tot een toenemende verkeersdruk elders in de regio en negatieve gevolgen hebben voor bijvoorbeeld de bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid.

De provincie Utrecht heeft voor de uitvoering van de mobiliteitstoets een checklist opgesteld. De gemeentes kunnen op deze manier na gaan of de mobiliteitstoets noodzakelijk is. Wanneer dit het geval is kan de checklist een verder houvast bieden.

Checklist Mobiliteitstoets:

1. Om na te gaan of de toets noodzakelijk is het wenselijk bij elk ruimtelijk plan inzicht te geven in:
 - het aantal verplaatsingen dat die ontwikkeling tot gevolg heeft en
 - of er sprake is van een (relatief) groot aantal verplaatsingen.

2. Als de mobiliteitstoets noodzakelijk blijkt, is het aan te bevelen in ieder geval in te gaan op een aantal algemene aspecten zoals:
 - of de ruimtelijke ontwikkeling qua locatie en type mobiliteit passend is binnen de netwerkvisie SMPU;
 - of het aantal (te verwachten) verplaatsingen van de diverse modaliteiten passend zijn op het ontsluitende infrastructurele netwerk;
 - of en hoe is voorzien in een afdoende aansluiting van de locatie op de ontsluitende infrastructuur (voor de diverse modaliteiten);
 - of er voldoende financiële middelen zijn gereserveerd voor de benodigde infrastructuur (voorzieningen) (voor de diverse modaliteiten);
 - of en op welke wijze de fasering van de infrastructuur (voor de diverse modaliteiten) aansluit op fasering van de ruimtelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van auto (personen en goederen) daarnaast specifiek op:

- de capaciteit van het omliggend autowegennet in relatie tot de extra verkeersstroom.

Ten aanzien van openbaar vervoer daarnaast ook specifiek op:

- het kwaliteitsniveau van het huidige en toekomstige openbaar vervoer (en, indien van toepassing, in relatie tot het vestigingsmilieu);
- de bereikbaarheid van haltevoorzieningen.

Ten aanzien van langzaam verkeer daarnaast ook specifiek op:

- de huidige en geplande fietsinfrastructuur (binnen en buiten het plangebied);
- de ontsluiting van de ruimtelijke ontwikkeling door langzaam verkeer routes.

Het uiteindelijke resultaat van de mobiliteitstoets moet voldoende inzicht geven of de locatie (ruimtelijke ontwikkeling) goed en tijdig ontsloten wordt.

6.2 Huidige situatie

Positie in de stad

Het plangebied 'Snellerpoort' ligt centraal in de stad Woerden. Opvallend is de goede positie van het plangebied ten opzichte van de hoofdinfrastructuur van Woerden. Daarnaast is er tevens een goede verbinding met de regionale en nationale hoofdinfrastructuur. De drukke spoorlijn die Amsterdam en Utrecht verbindt met Rotterdam en Den Haag ligt direct aan de noordkant van Snellerpoort. De zuidingang van het station van Woerden ligt dichtbij het plangebied.

Ook wat betreft weginfrastructuur is het gebied goed ontsloten via de Steinhagenseweg. Deze weg is een doorgaande stedelijke route die het zuiden van Woerden directe aansluiting geeft op de A12. Tevens zijn er plannen om een tweede op- en afrit voor Woerden te maken in het kader van het A12-BRAVO project. Deze zal worden aangetakt op de Steinhagenseweg ten oosten van het plangebied. De Steinhagenseweg is door zijn beperkte oversteekbaarheid en intensief verkeer een barrière in het plangebied.

6.3 Toekomstige situatie

Resultaten mobiliteitstoets

Het gebied Snellerpoort ligt centraal in de stad Woerden, en heeft goede ontsluitingsmogelijkheden voor alle vervoerwijzen. Door de centrale ligging in de directe nabijheid van het station is het gebied uitstekend per openbaar vervoer bereikbaar.

Voor het autoverkeer vormt de Steinhagenseweg de belangrijkste ontsluiting. De Steinhagenseweg is de bestaande gebiedsontsluitingsweg voor de wijk Snel en Polanen, en maakt onderdeel uit van het hoofdwegennet van Woerden. Via de Steinhagenseweg en de Europabaan kan het autoverkeer naar de A12 rijden.

In de toekomst worden er in het kader van het project A12-Bravo een aantal nieuwe ontsluitingswegen rond Woerden aangelegd. Een van deze A12-Bravo projecten betreft de aanleg van een nieuwe weg aan de oostzijde van Woerden, tussen de Steinhagenseweg en een nieuwe aansluiting op de A12 bij Harmelen. Door deze nieuwe weg krijgt het gebied Snellerpoort extra ontsluitingsmogelijkheden voor autoverkeer richting Harmelen en de A12. Naar verwachting wordt deze nieuwe ontsluitingsweg tussen 2015 en 2020 gerealiseerd.

Essentieel onderdeel van het plan Snellerpoort is dat de bestaande Steinhagenseweg wordt verlegd, zodat hij geen barrière vormt tussen het bestaande en het nieuwe woongebied. De Steinhagenseweg wordt bij Snellerpoort verlegd naar het noorden, en zal parallel gaan lopen aan de spoorlijn. Hiermee wordt het doorgaande verkeer om de wijk heen geleid en kan het nieuwe gebied Snellerpoort goed aansluiten op het bestaande woongebied ten zuiden ervan. De nieuwe (verlegde) Steinhagenseweg ontsluit het gebied Snellerpoort voor het autoverkeer.

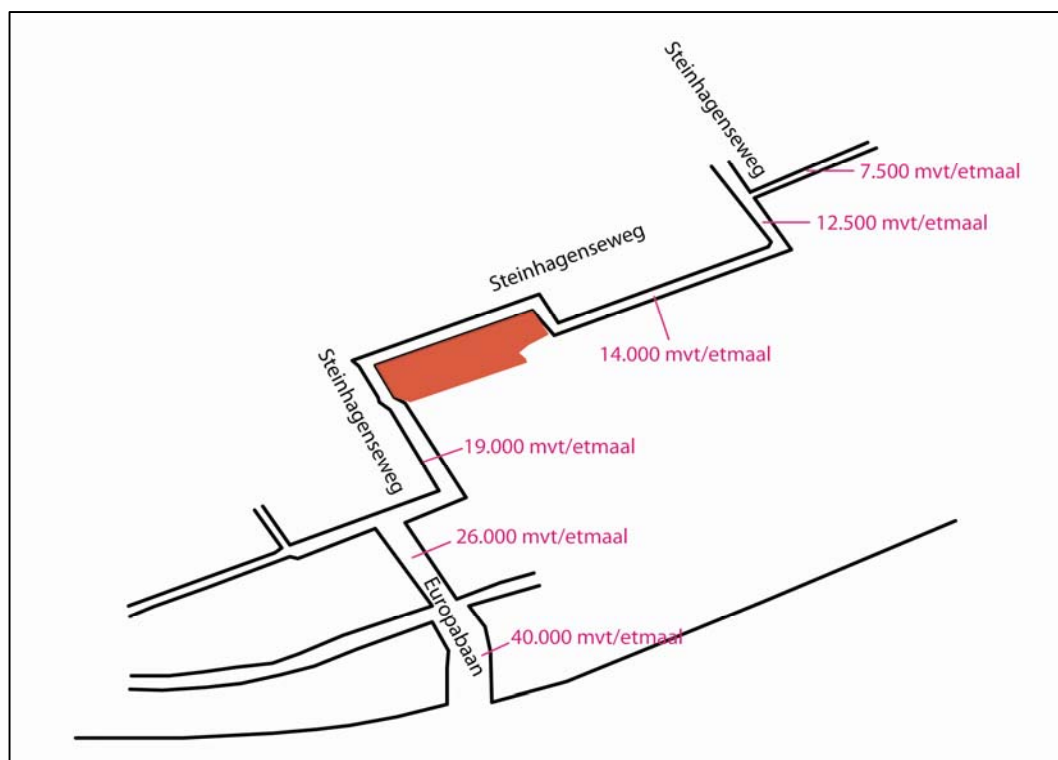
In het plan Snellerpoort is er veel aandacht voor het langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). Langs de huidige Steinhagenseweg loopt een belangrijke fietsroute voor de wijk Snel en Polanen. Deze fietsroute gaat een integraal onderdeel vormen van het gebied Snellerpoort en zal ook in de toekomst als hoofdfietsroute blijven fungeren. Vanuit Snellerpoort kan men via deze fietsroute naar

het centrum en naar het station fietsen. Middels een fiets/voetgangersbrug zal een tweede langzaam verkeer verbinding tussen Snellerpoort en het station gerealiseerd worden.

Verkeerseffecten:

Op basis van het verkeersmodel regio utrecht (VRU 2.0) is in 2007 door Goudappel Coffeng een verkeersmodel opgesteld voor het jaar 2020. In dit verkeersmodel is het gebied Snellerpoort met de maximale invulling uit het masterplan (770 woningen, 60.000 m² kantoren, 4.400 m² winkels en voorzieningen) opgenomen.

Het verkeersmodel geeft de volgende intensiteiten aan:



Afbeelding 10: Verkeersintensiteiten, aantal motorvoertuigen per etmaal (bron: verkeersmodel 2020)

Steinhagenseweg	Aantal motorvoertuigen (mvt) per etmaal	Europabaan	Aantal motorvoertuigen (mvt) per etmaal
noord	ca. 12.500 mvt/etmaal		
midden	ca. 14.000 mvt/etmaal	noord	ca. 26.000 mvt/etmaal
zuid	ca. 19.000 mvt/etmaal	zuid	Ca. 40.000 mvt/etmaal

Met de maximale invulling van het gebied Snellerpoort blijft de verkeersintensiteit op de Steinhagenseweg in het verkeersmodel voor 2020 onder de 20.000 motorvoertuigen per etmaal. De Steinhagenseweg heeft voldoende capaciteit om deze hoeveelheid verkeer te kunnen verwerken. Het verkeersmodel voor het jaar 2020 laat geen capaciteitsproblemen zien op de

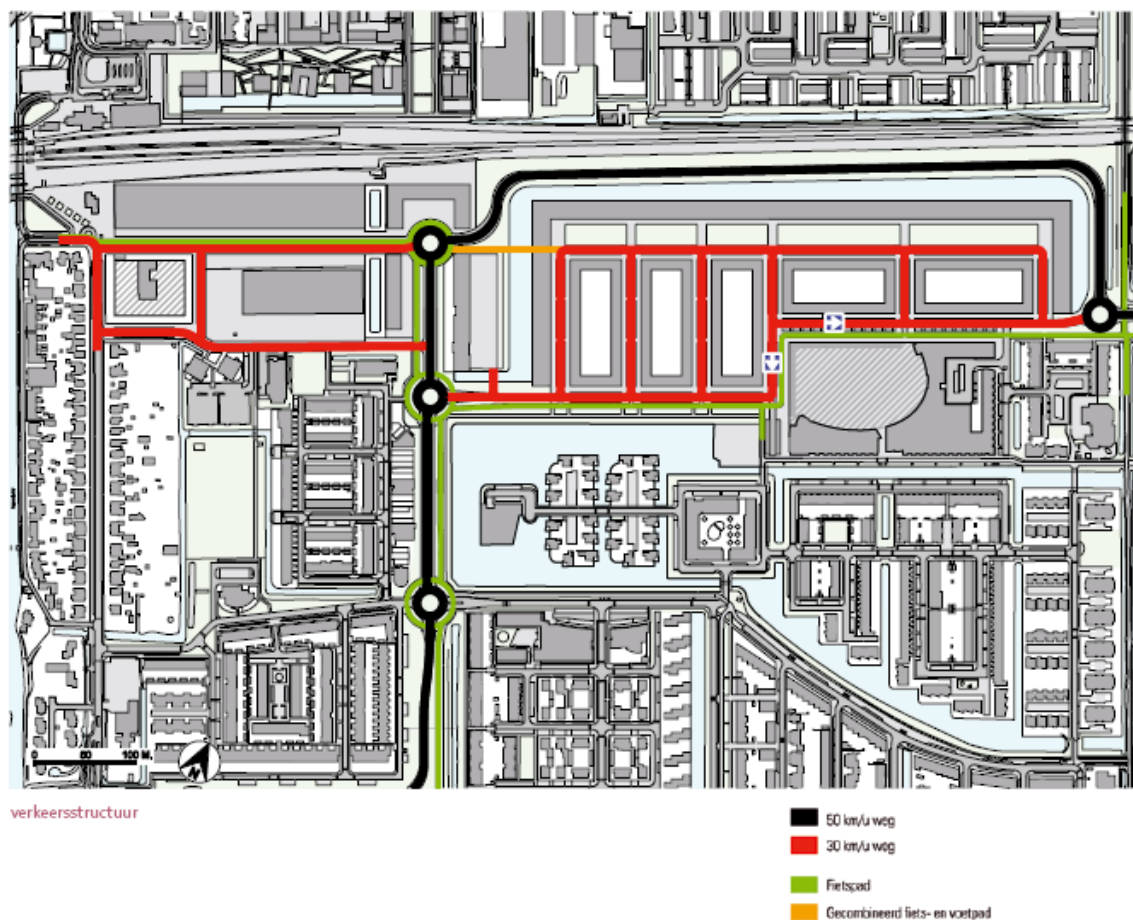
Steinhagenseweg. Dit betekent dat de Steinhagenseweg voldoende capaciteit heeft om het verkeer af te wikkelen.

Het zuidelijk deel van de Europabaan (bij de aansluiting met de A12) heeft in de huidige situatie ook een intensiteit van ca. 40.000 mvt / etmaal. Gesteld kan dus worden dat de verkeerssituatie daar niet wezenlijk verslechterd. Dit komt door de aanleg van de nieuwe Bravo-wegen tussen Woerden en de A12. Deze nieuwe Bravo wegen vangen de groei van het autoverkeer op, waardoor de verkeersintensiteit op de Europabaan in het jaar 2020 ongeveer gelijk is aan de huidige verkeersintensiteit.

Infrastructuur die verbindt

Trein, auto, fiets en voetganger; verkeer speelt zichtbaar en hoorbaar een hoofdrol in Snellerpoort. In Snellerpoort wordt ingezet op het realiseren van een goede en duurzame infrastructuur, waarbij de infrastructuur is gericht op plekken verbinden en niet om te scheiden.

Doorgaande routes voor zowel autoverkeer als langzaam verkeer moeten zorgen voor goede bereikbaarheid van de buurt(en) in Snel en Polanen en het wijkwinkelcentrum. De Steinhagenseweg speelt in deze opgave een hoofdrol. Binnen het plangebied is het maken van goede, veilige woonstraten belangrijk.



Afbeelding 9: Verkeersstructuur (bron: masterplan Snellerpoort)

Steinhagenseweg verlegd

Met de Steinhagenseweg en de spoorlijn is er in het gebied een belangrijke en forse infrastructuur voor zowel weg als water aanwezig. Zij positioneren het gebied in de stad en maken Snellerpoort bovendien goed bereikbaar vanuit de regio en ver daarbuiten.

De functie van de Steinhagenseweg als doorgaande route beperkt de rol die de weg kan spelen in de ontsluiting van Snellerpoort. Er kan slechts beperkt op worden aangesloten. Oversteken van deze doorgaande weg is een probleem.

Er is gekozen voor het bundelen van de spoorlijn en de Steinhagenseweg aan de noordrand van het gebied. De Steinhagenseweg wordt daarvoor verlegd. De verlegde positie van de Steinhagenseweg langs het spoor verandert de functie van gebiedsontsluitingsweg voor Snel en Polanen niet.

Verkeersstructuur

In de nieuwe verkeersstructuur heeft Snellerpoort op drie plaatsen een ontsluiting op de Steinhagenseweg. Ten behoeve van de doorstroming op de Steinhagenseweg hebben de aansluitingen alle drie de vorm van een rotonde. Ook het kruispunt Amsterdamlaan krijgt de vorm van een rotonde. De interne ontsluiting van het oostelijke deel van Snellerpoort gebeurt door een rechthoekig patroon van straten met profielen die zijn ingericht op verblijven en bestemmingsverkeer (30 km/uur).

De straten hebben een smalle rijbaan (veelal 5 meter) en een ruime stoep. Ook de 'oude Steinhagenseweg' krijgt een woonstraatprofiel. Het wijkwinkelcentrum is goed bereikbaar vanuit de oost- en westkant.

Om de bereikbaarheid van het gebouw Beneluxlaan 2 te handhaven is een extra ontsluiting gesitueerd aan de zuidkant van de kavel. De exacte loop van de rotonde aan de noordkant van dit gebouw zal in zijn definitieve vorm mede bepaald worden door de uitwerking van de FNV-kavel. Het verleggen van de Steinhagenseweg naar het noorden kan aanleiding zijn voor sluipverkeer langs het wijkcentrum en door het woongebied. Om dit risico op doorgaand verkeer te beperken worden ter hoogte van het wijkwinkelcentrum verkeersmaatregelen opgenomen in de verkeersstructuur.

In de inrichting van de smalle woonstraten komt het verblijfskarakter van het gebied naar voren. Eventueel zijn hier aanvullende 30 km/uur maatregelen mogelijk.

In het plan is er veel aandacht voor veilige fietsroutes in Snellerpoort. Het gebied is een belangrijke schakel voor fietsers van binnenstad en station naar diverse scholen, Snel en Polanen en Waterrijk Woerden. In het plan is een vrij liggend fietspad van west (station en binnenstad) naar oost (Waterrijk Woerden en verder) aanwezig.

Langs de Steinhagenseweg sluit het fietspad aan op de rotonde. Hier is een veilige oversteek mogelijk. Het pad vervolgt met de straat mee langs het water. Nog steeds als vrij liggend pad buigt het mee met de straten rondom het wijkwinkelcentrum om ter hoogte van de Cattenbroekerdijk aan te sluiten op het bestaande fietsroutenet.

Snel en Polanen ligt op loopafstand van het station. De Steinhagenseweg is een fysieke scheiding voor het netwerk. In het plan zijn er twee langzaam verkeersroutes opgenomen. De eerste is langs het water, langs de Steinhagenseweg en de 'Stationsstraat'. De tweede en voor de bewoners

kortste route ligt in het verlengde van het lange park, gaat over het water naar de 'Stationsstraat'. Ter plaatse van de rotondes is een veilige oversteek voor voetgangers en fietsers mogelijk.

Parkeren

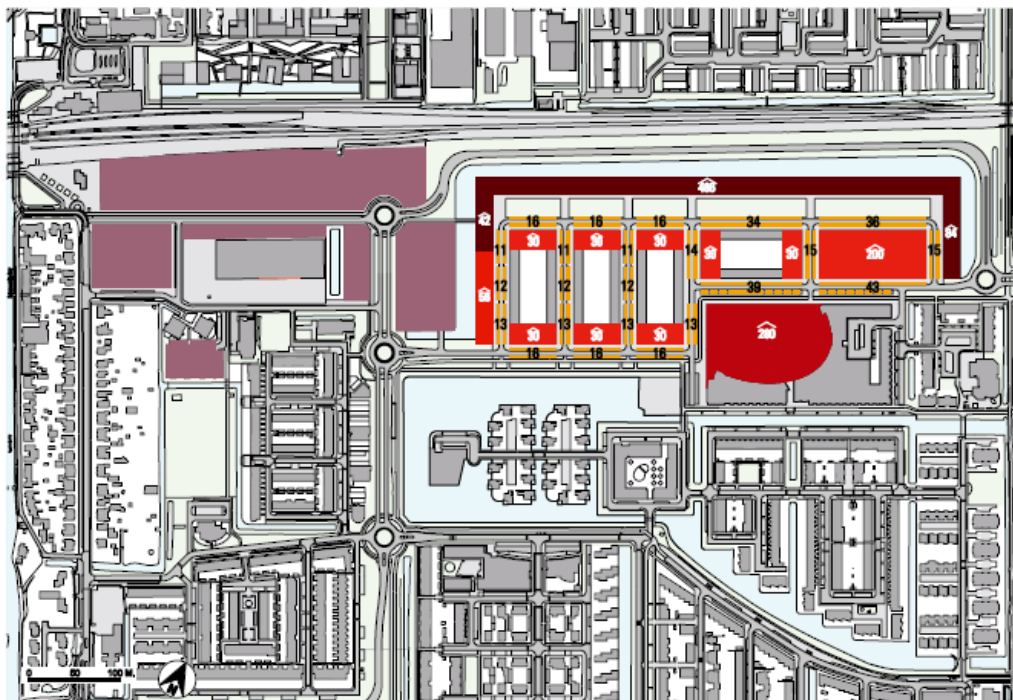
Het parkeren van de auto gebeurt voor een belangrijk deel in garages in/of onder de bebouwing. Dat kan een verdiepte of halfverdiepte garage zijn in de lange wand en in het interieur van de blokken met een mogelijkheid voor terrassen op het dak.

Stedelijk wonen en toch met gemak kunnen parkeren is een essentiële kwaliteit. Er wordt uitgegaan van een parkeernorm van twee plaatsen per woning (1,5 op eigen terrein/gebouw en 0,5 in de openbare ruimte).

In Snellerpoort speelt de kwaliteit van het publieke domein een belangrijke rol bij de ambitie van stedelijkheid op z'n Woerdens. Naast de royale ruimte voor verblijven op de stoep is er in de straten van Snellerpoort ook ruimte voor de auto. Ook de autogebruiker mengt zich in het stedelijk leven. Om de hoge dichtheid aan woningen (en dus parkeerplaatsen) en een aantrekkelijk openbaar gebied beide te kunnen realiseren is het tegelijkertijd noodzakelijk, dat een belangrijk aandeel van de parkeergelegenheid een plek krijgt in gebouwde voorzieningen op eigen terrein.

Die plekken zijn er in de eerste plaats voor bezoekers en deels ook voor bewoners. Vooral het lange gebouw, de Polaner, leent zich goed voor een parkeergarage.

Voor alle locaties met kantoren in het plan is de eis, dat het parkeren wordt opgelost op eigen terrein.



voorbeeld uitwerking parkeren

- Gebouwd parkeren in 2 lagen
- Gebouwd parkeren wijkwinkelsentrum
- Gebouwd parkeren
- Parkeren op straatveld
- Parkeren op eigen terrein
- 1108 parkeerplaatsen gebouwd
- 410 parkeerplaatsen op straatveld

Afbeelding 11 parkeren, aantallen zijn indicatief (bron: masterplan Snellerpoort)

7. Milieu

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de diverse milieuaspecten die relevant zijn voor het plangebied. Per aspect wordt het geldende wettelijk en/of het beleidskader beschreven. Daarnaast wordt het uitgevoerde onderzoek belicht waarbij de resultaten kort worden weergegeven. Ten slotte wordt op basis van het kader en het onderzoek de conclusie weergegeven.

7.2 Geluid

7.2.1 Kader

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder biedt het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting bij geluidsgevoelige bestemmingen, waaronder woningen en scholen. In zijn algemeenheid stelt de Wet geluidhinder (Wgh) eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer en railverkeer.

Algemeen

Bij nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen langs een bestaande weg, bij een wijziging aan een bestaande weg of bij de aanleg van een nieuwe weg, moet een akoestisch onderzoek worden verricht om de geluidsbelasting te bepalen (artikel 80 juncto artikel 77 Wgh). Het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 stelt regels aan het bepalen van de geluidsbelasting. Uitgangspunt voor het bepalen van de toekomstige geluidsbelasting is hierbij het zogenoemde maatgevende jaar. In beginsel is dit tien jaar na realisatie van de plannen. Het kan echter zijn dat, in geval van aanleg of wijziging van een weg, er sprake is van andere termijnen om tot een verantwoord akoestisch eindplaatje te komen.

De Wet geluidhinder is slechts van toepassing voor zover het gaat om geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone van een weg. Binnen deze zone wordt de geluidsbelasting berekend.

De geluidsbelasting voor geluidsgevoelige bestemmingen wordt uitgedrukt in de uniforme dosismaat L_{den} . Deze wordt bepaald door het gewogen gemiddelde van de volgende geluidsniveaus:

- het equivalente geluidsniveau (L_{eq}) over de dagperiode (07.00-19.00 uur);
- het equivalente geluidsniveau (L_{eq}) over de avondperiode (19.00-23.00 uur), verhoogd met 5 dB;
- het equivalente geluidsniveau (L_{eq}) over de nachtperiode (23.00-07.00 uur), verhoogd met 10 dB.

Geluidsgevoelige bestemmingen

Geluidsgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder zijn:

- woningen;
- scholen;
- ziekenhuizen, verpleeghuizen;
- overige gezondheidszorggebouwen;
- terreinen bij gezondheidszorggebouwen;

- woonwagenterreinen.

Begrip gevel

De geluidsbelasting op een geluidsgevoelige bestemming dient bepaald te worden ter plaatse van de gevel van de bestemming. In artikel 1 van de Wet geluidhinder is het begrip gevel gedefinieerd:

gevel: de bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak.

Uitzondering hierop is de 'dove gevel' (artikel 1b, lid 5).

In afwijking van artikel 1 wordt onder een gevel in de zin van deze Wet en de daarop berustende bepalingen niet verstaan:

- een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
- een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Bovenstaande betekent dat, indien een geveldeel zonder te openen delen een voldoende geluidswering heeft, dit geveldeel niet wordt getoetst aan de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting dient dan bepaald te worden op een locatie waar wel te openen delen aanwezig zijn.

Wegverkeer

Omvang geluidszones

In artikel 74 van de Wet geluidhinder zijn de geluidszones langs wegen gedefinieerd. De geluidszones zijn te beschouwen als aandachtsgebieden of onderzoeksgebieden.

Tabel 1: Zonebreedten

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidszone	
	buitenstedelijk gebied	stedelijk gebied
5 of meer	600 m	350 m
3 of 4	400 m	350 m
1 of 2	250 m	200 m

In artikel 1 van de Wet geluidhinder zijn de definities opgenomen van binnenstedelijk en buitenstedelijk gebied. Deze definities luiden:

- buitenstedelijk: het gebied buiten de bebouwde kom (bepaald door borden komgrens) en het gebied (binnen en buiten de bebouwde kom) binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;
- binnenstedelijk: het gebied binnen de bebouwde kom, met uitzondering van de gebieden binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

Wegen die geen zone hebben, en waarop de Wet geluidhinder dus niet van toepassing is, zijn:

- wegen, die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;

- wegen, waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Nieuwbouw geluidsgevoelige bestemmingen

In tabel 2 zijn de grenswaarden uit de Wet geluidhinder opgenomen met betrekking tot de nieuwbouw van een geluidsgevoelige bestemming. Voor de maximale ontheffingswaarde wordt onderscheid gemaakt tussen binnen- en buitenstedelijk gebied.

Tabel 2: Grenswaarden bij nieuwe situaties

Locatie	Status	Status van de weg	Voorkeursgrenswaarde	Maximale ontheffing	Maximaal binnenniveau
Binnenstedelijk	nieuw te bouwen (niet geprojecteerd)	bestaande weg	48 dB (art. 82.1 Wgh)	63 dB (art. 83.2 Wgh)	33 dB (verblijfsgebied) art. 111.2 Wgh)
Buitenstedelijk	nieuw te bouwen (niet geprojecteerd)	bestaande weg	48 dB (art. 82.1 Wgh)	53 dB (art. 83.1 Wgh)	33 dB (verblijfsgebied) art. 111.2 Wgh)

Wanneer de te verwachten geluidsbelasting vanwege de weg hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, kan de gemeente Woerden in een aantal vast omschreven situaties een hogere waarde vaststellen. Met dien verstande, dat deze de maximaal toelaatbare waarde niet te boven mag gaan. Deze situaties zijn opgenomen in de Wet geluidhinder en worden in paragraaf 3.1.5 nader toegelicht.

Vermindering geluidsbelasting

De berekende geluidsbelasting wordt verminderd met de aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder, alvorens toetsing aan de grenswaarden plaatsvindt. De hoogte van de aftrek is geregeld in artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006, en bedraagt:

- 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
- 5 dB voor de overige wegen;
- 0 dB bij de bepaling van de geluidswering van de gevel.

Railverkeer

In het Besluit geluidhinder van 20 oktober 2006 (Stb. 2006, 532), ter uitvoering van artikel 105 van de Wet geluidhinder (Stb. 2006, 661), zijn de regels en procedures beschreven ten aanzien van de maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor gevels van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen binnen de zone van een spoorweg. Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geluidhinder in werking getreden.

Thans bedraagt de voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties 55 dB etmaalwaarde. Formeel kan ontheffing worden verleend tot een maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

Wanneer de geluidsbelasting vanwege de spoorbaan hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, kunnen B&W in een aantal vast omschreven situaties een hogere waarde vaststellen, met dien verstande dat de maximaal toelaatbare waarde niet overschreden mag worden. Deze situaties zijn opgenomen in het Besluit geluidhinder en worden in tabel 3 weergegeven.

Tabel 3: Grenswaarden bij nieuwbouw langs een spoorbaan in dB

Status van de bestemming	Voorkeurswaarde	Maximale ontheffing	Maximaal binnenniveau
nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemming (niet geprojecteerd)	55 dB (art. 4.9 Bgh)	68 dB (art. 4.10 Bgh)	35 dB (verblijfsruimte) (art. 4.24 Bgh)

Hogere waarden

Voor het verkrijgen van een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde, dient de procedure gevolgd te worden, zoals in het Besluit geluidhinder is opgenomen.

Een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde kan worden vastgesteld in die gevallen, waarin de toepassing van maatregelen (bron- en overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting op de gevels, onvoldoende doeltreffend is. Of waarin deze maatregelen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard ontmoeten. Bij bezwaren van financiële aard moet er sprake zijn van bovenmatige kosten, alsmede het ontbreken van alternatieven.

7.2.2 Onderzoek

In 2006 is in het kader van het Masterplan Snellerpoort door het bureau Goudappel & Coffeng in Deventer akoestisch onderzoek verricht naar het optredende wegverkeerslawaai van de gezoneerde (verlegde) Steinhagenseweg binnen het plangebied. In dit onderzoek is destijds de bijdrage van deze weg binnen het plangebied niet nader onderzocht.

Thans is, in het kader van het bestemmingsplan, een akoestisch en luchttechnisch onderzoek uitgevoerd door DGMR raadgevend adviseurs uit Den Haag en gerapporteerd onder nr. V.2008.0003.00.R001 van d.d. 19 oktober 2009 versie 2. De resultaten van dit onderzoek worden beschreven in het onderzoeksrapport dat als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. In het akoestisch rapport zijn de volgende aspecten onderzocht:

- berekenen van de minimale hoogte van de Polaner (parallel aan het spoor);
- berekenen verloop minimale hoogte oost- en westvleugel van de Polaner;
- aanleg van de verlegde Steinhagenseweg;
- reflectie railverkeerslawaai in de Polaner naar woningen in het Staatsliedenkwartier;
- effecten van 3 onderdoorgangen in de Polaner.

Voor geluid zijn in het kader van dit bestemmingsplan drie akoestische onderzoeken uitgevoerd. Het betreft het in kaart brengen van:

1. de verandering van de geluidsbelasting op de noord gevel van de achterliggende bebouwing door de situering van de eerstelijns bebouwing dicht langs het spoor en Steinhagenseweg ('lange wand');
2. de toename van de geluidsbelasting op de achterliggende bebouwing door het situeren van onderdoorgangen in de eerstelijns bebouwing ('lange wand');

3. de geluidsbelasting op de achterliggende bebouwing gedurende de bouwfasen van de 'lange wand'.

7.2.3 Conclusie

Aan de hand van ontvangerpunten zijn de minimale hoogten van de Polaner berekend voor weg- en railverkeer. De minimale hoogte voor de noordvleugel (parallel aan het spoor) bedraagt 12 meter; voor de westvleugel is de minimale hoogte tot halverwege 9 meter, daarna 3 meter. Voor de oostwand bedraagt de minimale hoogte 6 meter.

Uit de berekeningen blijkt dat ten gevolge van de verlegde Steinhagenseweg voor 56 woningen in het Staatsliedenkwartier de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met minimaal 5 dB wordt overschreden. Door het toepassen van geluidsreducerende wegdektypen (DDB) vermindert het aantal overschrijdingen en de mate van overschrijding ten gevolge van de verlegde Steinhagenseweg sterk. Na het treffen van maatregelen blijven 12 woningen over met een overschrijding van maximaal 2 dB ten opzichte van de voorkeurswaarde.

Bij de bepaling van de gecumuleerde waarde is de bijdrage van het railverkeer bepalend zodat maatregelen aan de Steinhagenseweg zelf maar weinig effect hebben op de totale geluidsbelasting. Gelet op de financiële inspanning die het treffen van maatregelen aan de weg vraagt is het reëel om voor deze woningen een hogere waarde Wet geluidhinder vast te stellen. Dit geldt eveneens voor de woning aan de Cattenbroekerdijk nr. 1.

De toename van het geluid ten gevolge van het railverkeer in het Staatsliedenkwartier als gevolg van reflectie in de Polaner bedraagt meer dan 1 dB indien de gevel vlak wordt uitgevoerd. Uit onderzoek is gebleken dat wanneer per bouwlaag de gevels onder een hoek van minimaal 4 graden achterover hellend worden geplaatst, de toename onder de 1 dB kan blijven.

Bij de tweede en derdelijns bebouwing van het wordt de voorkeurswaarde voor railverkeer niet overschreden wanneer in de Polaner drie onderdoorgangen worden gerealiseerd.

Toetsing Bouwbesluit

De minimaal in het Bouwbesluit vereiste karakteristieke geluidswering van de gevel ($G_{A,k}$) bedraagt voor een verblijfsgebied in een tot wonen bestemd gebouw 33 dB. De karakteristieke geluidswering van de gevel $G_{A,k}$ dient te worden bepaald overeenkomstig NEN 5077: 2001 inclusief wijzigingsbladen NEN/ A2:2005 en NEN 5077/ C1:2005. Daarbij moet tegelijkertijd worden voldaan aan de ventilatie-eisen conform artikel 3.46 van het Bouwbesluit.

Voor toetsing aan het Bouwbesluit worden de geluidsbelastingen gecumuleerd over alle bronnen exclusief de aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

7.3 Luchtkwaliteit

7.3.1 Kader

Wet milieubeheer

Bij Wet van 11 oktober 2007 (tot wijziging van de Wet milieubeheer) zijn normen (grenswaarden en plandrempels) vastgesteld voor onder andere de concentraties zwaveldioxide (SO₂), stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (fijn stof (PM₁₀), koolmonoxide (CO) en benzeen (C₆H₆) in de lucht. Deze normen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer en gebaseerd op de waarden, die zijn opgenomen in de diverse richtlijnen van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie.

Wet Luchtkwaliteit

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ van 40 µg/m³ aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM₁₀ moet worden voldaan is uitgesteld tot 11 juni 2011. Het tijdstip waarop aan de normen voor NO₂ moet worden voldaan is voor Nederland 1 januari 2015. Deze data komen overeen met de uiterste data van de richtlijn.

De Wet luchtkwaliteit maakt tevens een onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten:

- Kleine projecten: projecten die de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” (NIBM) verslechteren. Deze projecten hebben geen wezenlijke invloed op de luchtkwaliteit en behoeven niet meer te worden beoordeeld op luchtkwaliteit. Onder wezenlijke invloed wordt verstaan een toename van 1,2 µg/m³ (is 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀).
- Grote projecten: projecten die de luchtkwaliteit “in betekenende mate” (IBM) verslechteren. Ze zijn waar mogelijk opgenomen in het gebiedsgerichte programma van het NSL. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op de afzonderlijke effecten op de luchtkwaliteit, maar getoetst aan de criteria van het NSL.

NIBM-projecten (kleine projecten)

In de bijlagen van de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” (ook wel: regeling NIBM) zijn functiecategorieën of combinaties van functiecategorieën aangegeven waarbij sprake is van een NIBM-project.

Is een NIBM-project niet opgenomen in een van de bijlagen van de regeling NIBM, dan dient middels een berekening te worden aangetoond of een ontwikkeling van wezenlijke invloed is op de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als blijkt dat het project NIBM is, dan is toetsing aan de wettelijke grenswaarden van bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

IBM-projecten (grote projecten)

Als een IBM-project is opgenomen in het NSL dan speelt het aspect luchtkwaliteit geen rol en is een nader onderzoek niet nodig. De reden hiervoor is dat er in het NSL reeds maatregelen zijn opgenomen die de negatieve gevolgen op de luchtkwaliteit ten gevolge van dat project te niet doen.

Is een IBM-project niet opgenomen in het NSL maar wordt wel voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit, dan leidt het aspect luchtkwaliteit eveneens niet tot belemmeringen voor de planrealisatie.

Blijkt het IBM-project zich op een locatie te bevinden waar de grenswaarden worden overschreden, dan kan het project slechts doorgang vinden door middel van projectsaldering. Daarbij moet worden aangetoond dat er per saldo geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt.

Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften over metingen en berekeningen om de concentratie en depositie van luchtverontreinigende stoffen vast te stellen. Verder schrijft de regeling een rapportage voor van de uitkomsten van metingen en berekeningen. De regeling vereist ook een plan met maatregelen om een goede luchtkwaliteit te bewerkstelligen in geval van overschrijding.

In de regeling zijn gestandaardiseerde rekenmethodes opgenomen om concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen berekenen.

Deze gestandaardiseerde rekenmethodes geven resultaten die rechtsgeldig zijn. In de regeling zijn ook voorschriften opgenomen voor metingen met betrekking tot meetplaatsen en analyse.

Normstelling

Een grenswaarde geeft de kwaliteit aan die op een aangegeven tijdstip tenminste moet zijn bereikt. Een plandrempel is het kwaliteitsniveau, dat bij overschrijding aanleiding geeft tot het opstellen van een plan, waarin aangegeven wordt op welke wijze kan worden voldaan aan bepaalde waarden. In 2010 gelden voor geen enkele stof nog plandrempels. De voor dit onderzoek relevante plandrempel- en grenswaarden zijn in tabel 2 weergegeven.

Stof	Type norm	Grenswaarde 2010/2020
Zwavel dioxide (SO ₂)	24-uursgemiddelde dat 3 keer per jaar overschreden mag worden in µg/m ³	125
zwevende deeltjes (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie in µg/m ³	40
	24-uursgemiddelde dat 35 keer per jaar overschreden mag worden in µg/m ³	50
Koolmonoxide (CO)	8-uurgemiddelde concentratie in mg/m ³	10

Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie in µg/m ³	40
	uurgemiddelde dat 18 keer per jaar overschreden mag worden in µg/m ³	200
Benzeen	jaargemiddelde concentratie in µg/m ³	5

Tabel 2: Grenswaarden en plandrempeelwaarden Wet milieubeheer

Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007

Op 15 november 2007 is de Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007 in werking getreden. Op grond van artikel 5.16 Wm kunnen projecten in overschrijdingssituaties die in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, toch doorgang vinden door toepassing van de regeling projectsaldering. Deze regeling gaat ervan uit dat per saldo, door de inzet van extra maatregelen of door het optreden van gunstige effecten elders, sprake is van een verbetering van de luchtkwaliteit. In het eerste lid van artikel 5.16 Wm wordt de minister de mogelijkheid geboden om nadere regels te stellen. Dit is nu gebeurd in de Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007. De Regeling sluit zo veel mogelijk aan bij de (oude) Regeling saldering luchtkwaliteit 2005.

7.3.2 Onderzoeksresultaten

Het onderzoek luchtkwaliteit toetst de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen NO₂ en PM₁₀ aan de grenswaarden uit hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

Aangezien in het plan niet uitsluitend woonfuncties worden gerealiseerd maar ook commerciële functies (winkels) is onderzocht of ten gevolge van de plan de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechtert. Aangezien de bijdragen van de verschillende commerciële functies nog onvoldoende bekend is kan (nog) niet worden bepaald of het plan NIBM is.

Derhalve is in dit stadium van de planontwikkeling volstaan met een toets of de luchtkwaliteit langs de omliggende wegen binnen de wettelijk geldende normen blijft.

7.3.3 Conclusie

Uit de resultaten van het luchttechnisch onderzoek blijkt dat in 2020, inclusief de planontwikkeling, geen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide zijn. Het plan voldoet hiermee aan de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de doorgang van het plan.

7.4 Trillingen

7.4.1 Kader

Bij het rijden van een trein over een spoor worden trillingen naar de omgeving afgegeven. Deze trillingen worden bepaald door de snelheid, treinstel, bovenbouw, onderbouw, wiel(on)balans etc.

In 1993 is door de Stichting Bouwresearch (SBR) een richtlijn (nr. 2) opgesteld voor het meten en beoordelen van hinder voor personen in gehouwen door trillingen. In augustus 2002 is de SBR-richtlijn 2 vervangen door de SBR-richtlijn b: hinder voor personen in gebouwen. Deze meet- en beoordelingsrichtlijn bevat richtlijnen voor het meten en beoordelen van hinder voor personen. De richtlijn maakt onderscheid in de functie van het gebouw en de aard van de trillingsbron en onderscheid in bestaande, gewijzigde en nieuwe situatie.

7.4.2 Onderzoek

In het gebied Snellerpoort is, vanwege het railverkeer op het traject Utrecht – Den Haag, voor de ontwikkeling van alle nieuwbouwlocaties een trillingsonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn door DGMR gerapporteerd in rapportnummer T.2007.0219.R001.

Het trillingsonderzoek heeft tot doel gehad om de invloed van het treinverkeer op de te ontwikkelen bouwwerken te kunnen prognosticeren en te toetsen aan de vigerende richtlijnen. Als toetsingskader is daarbij aangehouden de SBR- richtlijn Trillingen, deel B- “Hinder voor personen in gebouwen”. Het onderzoek heeft bestaan uit verkennende trillingsmetingen op zowel de westelijke- alsook de oostelijke kavel, aan twee woningen ten noorden van het spoor, en aan het kantoorgebouw van La Roche.

De prognose berekeningen die rekening houden met de plaatselijk heersende omstandigheden en bodemgesteldheid laten zien dat op de westelijke kavel, in het geval van utiliteitsbouw, (vier tot acht verdiepingen) al op een rooilijnaafstand van 25 meter voldaan kan worden aan de streefwaarden uit de SBR- B.

7.4.3 Conclusie

Uit de resultaten van het trillingsonderzoek is aangetoond dat in het oostelijk deel van het plangebied de streefwaarden volgens SBR- B richtlijn overschreden kunnen worden. In dit deel van het plangebied is het derhalve raadzaam om bouwontwerpen op dit onderdeel constructief te onderzoeken.

7.5 Externe veiligheid

7.5.1 Kader

Algemeen

Externe veiligheid is de kans om te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Beleid en regelgeving op dit gebied is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- a. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- b. het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, waterwegen en spoorwegen;
- c. het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Met betrekking tot risico's wordt onderscheid gemaakt in twee risicomaten: Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als het risico op een plaats buiten een risicobron, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Binnen de wet- en regelgeving zijn aan deze definitie grens- en richtwaarden opgehangen ten aanzien van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron en een ongewoon voorval waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel, betrokken is. In wet- en regelgeving is aan het groepsrisico een oriënterende waarde toegekend als indicator voor de omvang van een ramp en een afwegingsproces dat gericht is op zelfredzaamheid, beheersbaarheid, rampenbestrijding en resteffecten.

Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid biedt geen absolute veiligheid. Een kleine kans op een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen wordt geacht tot het normaal maatschappelijk risico te behoren.

De regelgeving voor inrichtingen met (over het algemeen) grotere hoeveelheden gevaarlijke stoffen is samengebracht in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit Besluit is aangegeven welke bedrijven bij het verlenen van een milieuvergunning of het nemen van een besluit op grond van de Wro nadere aandacht behoeven.

In andere regelgeving dan Bevi kunnen ook risiconormen of aan te houden effectafstanden zijn opgenomen ten aanzien van inrichtingen. Te denken valt aan het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit ten aanzien van propaantanks, benzine- en aardgastankstations en gasdrukregelstations.

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (Stc. 147, 2004). Deze Circulaire kan worden gezien

als voorbode van een wettelijke verankering van de risiconormen. Met de realisatie van de wettelijke verankering komt de circulaire te vervallen. Aangezien het nog niet duidelijk is op welk moment het “Besluit transportroutes externe veiligheid” in werking zal treden is de werkingsduur van de circulaire door het ministerie verlengd tot 31-07-2012.

De gemeente Woerden heeft beleid opgesteld met betrekking tot de risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen per spoor. Deze notitie vormt de basis voor het voeren van een afwegingsproces ten aanzien van de inpassing van ruimtelijke plannen in de spoorzone in een strook van 200 meter ter weerszijden van de spoorbaan. Het proces gaat uit van drie stappen in volgorde van belangen, te weten:

- Het creëren van een minimale afstand tot de spoorbaan van 30 meter;
- Bij grootschalige bouwontwikkeling aansturen op een matrixverkaveling;
- Het treffen van maatregelen in de gebouwde omgeving.

Externe veiligheid in relatie tot transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in twee circulaire's, namelijk de circulaire “Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen” uit 1984 en de circulaire “Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3” uit 2008. Ook voor deze risicobronnen wordt een wettelijke verankering voorbereidt. Deze zogenaamde AMvB Buisleidingen zal mogelijk in 2010 in werking treden.

7.5.2 Onderzoek

Bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

In of bij het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Bevi. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Bedrijven die vallen onder overige veiligheidswetgeving

Er zijn geen bedrijven in of bij het plangebied aanwezig die onder overige veiligheidswetgeving vallen. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Er ligt geen weg in de nabijheid van het plangebied waarover structureel en grootschalig gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen die aansluiten op de rijksweg A12 is (2009) in de gemeente Woerden een routing voor gevaarlijke stoffen ingesteld. Deze route zal voorlopig de Steinhagenseweg vormen, zodat transport naar bedrijventerrein Putkop in Harmelen plaats kan vinden. Na realisatie van de verbindingsweg van Bravo 6a en 6b is er een andere route naar dit bedrijventerrein mogelijk en zal de routing daarop worden aangepast. Over de Steinhagenseweg zullen vanaf dat moment geen routeplichtige gevaarlijke stoffen meer mogen worden vervoerd. Hiervoor is een wijziging van het huidige routeringsbesluit noodzakelijk.

Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden. Doorgaand verkeer door de gemeente Woerden is daarmee niet (meer) toegestaan. Het risico als gevolg van dit transport ten behoeve van bestemmingsverkeer wordt daarmee dermate laag dat nader onderzoek naar plaatsgebonden risico en groepsrisico in principe niet noodzakelijk is.

Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en/of lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren.

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor

Snellerpoort is geprojecteerd naast de spoorlijn Amsterdam/Utrecht-Gouda. Over deze spoorlijn vindt grootschalig en structureel transport van gevaarlijke stoffen plaats. Beoordeling aan het plaatsgebonden risico, het plasbrandaandachtsgebied en het groepsrisico is noodzakelijk.

Geschiedenis

De ontwikkeling van Snellerpoort is niet nieuw. Al in de jaren '90 van de vorige eeuw was een bestemmingsplan gemaakt waarin de vestiging van kantoren en woningen mogelijk was. In die tijd was er weinig bekend van de risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over het spoor. Een wettelijk kader voor deze transporten ontbrak. Tevens was het transport van gevaarlijke stoffen en überhaupt het goederenvervoer over het spoor zeer beperkt. Uiteindelijk is het toen vastgestelde bestemmingsplan niet tot ontwikkeling gebracht.

Nadat in de loop der jaren meerdere ontwikkelingen langs het spoor werden onderzocht en daarmee ook een nieuw plan voor Snellerpoort ontstond is in 2005 door TNO een risico-analyse gemaakt van het transport van gevaarlijke stoffen. Uit dat onderzoek bleek dat:

1. Het plaatsgebonden risico geen belemmering oplevert voor de voorgenomen stedelijke ontwikkelingen langs de spoorzone in Woerden;
2. Het groepsrisico (dat wordt beoordeeld tot op 200 meter ter weerszijden van het spoor) ligt nabij de oriënterende waarde, zodat er door het bevoegd gezag een verantwoording met betrekking tot de acceptatie van het groepsrisico moet worden opgesteld.

In het vervolg van dat proces is door de gemeente Woerden beleid opgesteld om richting te geven aan een invulling van een juiste verantwoording van het groepsrisico. Het beleid (beschreven onder wettelijk kader) kent een aantal specifieke maatregelen ter beperking van risico's.

Bestemmingsplan Snellerpoort 2009

Nadat het TNO-onderzoek uit 2005 en het gemeentelijk beleid zijn verschenen is opnieuw de ontwikkeling van het bestemmingsplan Snellerpoort ter hand genomen. Het plan is gewijzigd ten opzichte van het eerder niet gerealiseerde plan en bevat met name meer woningbouw. Tevens werd duidelijk dat de ontwikkeling van het transport van gevaarlijke stoffen sterk was toegenomen. Gelet hierop is door de gemeente Woerden aan DGMR gevraagd om een update van de risico-analyse. Gaandeweg is dit onderzoek tevens uitgebreid met een onderzoek naar de kosteneffectiviteit van maatregelen in relatie tot de economische uitvoerbaarheid.

Risico-analyse

Met de realisatiecijfers van 2007 en de prognose van Prorail voor 2020 heeft DGMR de risico-analyse opgesteld. Hieruit blijkt het volgende:

1. In 2020 ligt de contour voor het plaatsgebonden risico op maximaal 11 meter van het spoor;
2. Het plasbrandaandachtsgebied ligt op 30 meter van het spoor.
3. Het groepsrisico (met peiljaar 2020) neemt als gevolg van het plan toe, maar het maximale groepsrisico op de kilometer waarop het plan het meest bijdraagt stijgt niet en blijft 13.8.

Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten liggen in het bestemmingsplan buiten de contouren voor het plaatsgebonden risico en het platbrandaandachtsgebied. Het groepsrisico neemt toe, zodat het bestuur een verantwoording van het groepsrisico moet afleggen. Het groepsrisico is hoger dan de oriënterende waarde, zodat er volgens het rekenmodel een meer dan gemiddeld risico is op een ramp met grote aantallen slachtoffers.

Verantwoording groepsrisico

In de verantwoording van het groepsrisico dienen de volgende onderdelen aan bod te komen:

- Het groepsrisico voor en na de planontwikkeling;
- Voor- en nadelen van ruimtelijke alternatieven met een lager groepsrisico (nut en noodzaak van de ontwikkeling);
- Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico (nu en in de toekomst);
- Mogelijkheden tot voorbereiding en bestrijding van een ramp (veiligheidsketen);
- Mogelijkheden voor de zelfredzaamheid van aanwezigen.

Het groepsrisico voor en na de planontwikkeling

De hoogte van het groepsrisico voor en na de planontwikkeling is uitgebreid beschreven in de rapportage van DGMR. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

Voor- en nadelen van ruimtelijke alternatieven met een lager groepsrisico (nut en noodzaak van de ontwikkeling)

Het is geenszins uitzonderlijk in Nederland als het bevoegd gezag een positief besluit neemt wanneer het groepsrisico zich uitstrekt tot boven de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico is onderdeel van een brede bestuurlijke afweging waarin ook andere argumenten mogen worden gewogen om tot uiteindelijk een positief besluit te komen. De positieve argumenten komen in dat geval niet van de inhoudelijke kant van externe veiligheid, maar uit andere delen van het beleidsveld ruimtelijke ordening.

Er is geen alternatieve locatie binnen Woerden voorhanden waar het plan Snellerpoort met dezelfde omvang en randvoorwaarden kan worden gerealiseerd. Daarbij spelen de volgende argumenten een rol:

- In het groene hart moet realisatie plaatsvinden binnen de rode contour;
- Het project betreft de afronding van de wijk "Polanen";
- De locatie voor Snellerpoort is voor de voorgestelde ontwikkeling (hoogstedelijk wonen) aangegeven in de Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030;
- De gemeente Woerden heeft de gronden in het verleden reeds verworven;
- Realisatie vindt plaats nabij een belangrijk OV-knooppunt in de Randstad.

Woerden heeft een Nota Wonen vastgesteld met een doorzicht tot 2030. Uitgangspunt is landelijk beleid voor de realisatie van woningbouw binnen het Groene Hart. Tot 2015 draagt Snellerpoort niet bij aan de realisatie van de benodigde woningen. Na 2015 draagt Snellerpoort wel substantieel bij aan het woningbouwprogramma. Aangezien een bestemmingsplan voor 10 jaar wordt vastgesteld en uitwerking nog dient plaats te vinden is het de noodzaak van het vaststellen van het plan voldoende aangetoond.

In de voorbereiding van de opzet van Snellerpoort is uitgebreid gediscussieerd over de afstand tot het spoor en de dichtheid van woningen in het plangebied. Dit heeft geresulteerd in de opzet van het plan zoals dat nu voor ligt. Daarbij is om redenen van geluidswering gekozen voor een lang massief bouwblok langs het spoor. Verdere optimalisatie vanuit het oogpunt van externe veiligheid is zonder vergaande consequenties (bijv. het laten vervallen van bouwblokken) niet mogelijk.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico (nu en in de toekomst)

De sleutel om tot een significante beperking van het groepsrisico te komen is niet in handen van de gemeente Woerden. De belangrijkste factor is de hoeveelheid transport van gevaarlijke stoffen, waarbij LPG dominant is. Zolang Prorail dergelijk transport langs Woerden toelaat zijn er risico's aanwezig. In Nederland wordt wel gewerkt aan het Basisnet Spoor. Dit Basisnet regelt het transport van gevaarlijke stoffen dusdanig dat er geen knelpunten voor externe veiligheid meer zullen zijn. Hoewel de definitieve variant van het Basisnet op zich laat wachten is wel duidelijk dat het "overzetten" van transporten naar de Betuweroute een belangrijke factor is. Ook belangrijk is de scheiding van tankwagons met LPG en vloeibare brandstoffen, zodat deze bij een ongeval geen effect op elkaar hebben. Dit zogenaamde Blevé-arm rijden is doorgetrokken door DGMR en kent een duidelijke afname van het groepsrisico. Aan een dergelijke maatregel kunnen echter thans nog geen rechten worden ontleend.

Mogelijkheden tot voorbereiding en bestrijding van een ramp (veiligheidsketen)

Mogelijkheden voor de zelfredzaamheid van aanwezigen

Ondanks dat een significante beperking van het groepsrisico door de gemeente, vanwege een transportbeperking, niet mogelijk is heeft de gemeente Woerden DGMR verzocht om de kosteneffectiviteit van extra veiligheidsmaatregelen op planniveau door te rekenen. Bij de beoordeling van de te treffen extra veiligheidsmaatregelen aan de risico-ontvangende kant moet altijd voor ogen gehouden worden dat het gaat om een gebeurtenis met een kleine kans. Juist omdat de gevolgen groot kunnen zijn, maar de gebeurtenis zeldzaam moeten extra maatregelen niet alleen gevoelsmatig, maar ook in economisch verband worden geplaatst. DGMR heeft hiertoe een onderzoeksrapport uitgebracht en beveelt de volgende kosteneffectieve maatregelen aan op gebouwniveau:

- Hittewerend uitvoeren van de gevel van gebouwen van strook 1, ofwel brandwerend bekleden en/of brandwerende gevelelementen (maatregel 15) → maatregel tegen warmtestraling;
- Minder voegen en het goed afsluiten van openingen voor strook 1 en 2 (maatregel 27) → maatregel tegen toxische belasting;
- Het implementeren van een 2^e draagweg voor de hoofdconstructie met name bij strook 1 (maatregel 22) → maatregel tegen warmtestraling;
- Vluchtroutes van het spoor (en weg) af, hiervoor is een ontruimingsplan nodig voor strook 1 en 2 (maatregel 13, 14, 34) → maatregel tegen warmtestraling

Op wijkniveau (tussen de sporen en de te realiseren gebouwen) kunnen de volgende kosteneffectieve maatregelen worden getroffen:

- beperkende maatregelen tegen de uitbreiding van een vloeistofplas, bijvoorbeeld door het aanbrengen van een goot (maatregel 8) → maatregel tegen warmtestraling;
- maatregelen voor de hulpverlening en rampenbestrijding, bijvoorbeeld maatregelen die de ontsluiting, de blusmogelijkheden en het sturen van incidenten betreffen (maatregel 32, 33, 35) → beheersing van ongevalsscenario's.

Uitwerking van maatregelen

De uitwerking van de eerste drie maatregelen op gebouwniveau kan op dit moment niet volledig gedetailleerd plaatsvinden, aangezien er nog geen definitief stedenbouwkundig plan ten grondslag ligt aan de ontwikkelingen in Snellerpoort. In het stedenbouwkundig ontwerp zullen deze maatregelen worden betrokken. Evenzo zullen de kosteneffectieve maatregelen 9, 10, 11, 12, 26 en 28 daarin worden betrokken, hoewel deze maatregelen door andere (beleids)keuzes mogelijk niet inpasbaar zijn. Zo zijn er bewuste keuzes gemaakt om de vestiging van een woonzorgeenheid en gezondheidscentrum in het plangebied mogelijk te maken. Evenzo is het bouwblok parallel aan het spoor zodanig geprojecteerd dat het achterliggende gebied van de geluidsreductie voor spoorweglawaai zal profiteren. Diezelfde reductie zal niet bereikt kunnen worden met gebouwen haaks op het spoor.

Voor zover mogelijk is hieronder aangegeven van welke maatregelen duidelijk is dat ze worden getroffen.

Het plan Snellerpoort is opgebouwd met een matrixverkaveling. Dit betekent dat het gebied meerdere wegen kent die wegleiden uit het gebied. Vanwege de ruimtelijke oriëntatie van het plan komen alle hoofdtoegangen tot de gebouwen uit op het centrale middengebied, waarvandaan voldoende vluchtmogelijkheden bestaan. Er zijn derhalve geen vluchtwegen en nooduitgangen aangelegd richting het spoor. Voor het aspect risicocommunicatie als maatregel geldt dat de gemeente Woerden op dit moment pilotgemeente is van een project risicocommunicatie van de provincie Utrecht. Afhankelijk van de uitkomsten van de pilot zal de maatregel "risicocommunicatie" nader worden uitgewerkt in gemeentelijk beleid. Gelet op de tijd totdat het bestemmingsplan wordt vastgesteld en de daadwerkelijke realisatie van Snellerpoort is het redelijkerwijs te verwachten dat deze maatregel op dat moment voldoende is geëffectueerd.

De uitwerking van maatregelen op wijkniveau heeft inmiddels plaatsgevonden. Als maatregelen tegen de effecten van warmtestraling is gekozen voor een afstand tussen het spoor en de eerste lijn bebouwing van meer dan 30 meter. De warmtestraling als gevolg van een plasbrand zal op deze afstand dusdanig zijn afgenomen dat de kans op brandoverslag minimaal zal zijn. De uitbreiding van een vloeistofplas wordt tegengegaan door een aantal reeds aanwezige en nog aan te leggen fysieke barrières, namelijk het ballastbed, de spoorvloot en het talud van de omgelegde Steinhagenseweg. In het kader van de nadere uitwerking van de omlegging van de Steinhagenseweg of aanvullende vloeistofkerende maatregelen mogelijk zijn. Te denken valt aan het verbreden van de spoorvloot, het verhogen van het talud of het plaatsen van een goot.

Ten aanzien van maatregelen voor de hulpverlening en rampenbestrijding is gekozen voor verbetering van de bereikbaarheid van de spoorbaan (van twee zijden) door de omgelegde Steinhagenseweg, opstelplaatsen voor de brandweer langs de Steinhagenseweg en daarbij bluswatervoorziening door middel van een waterpartij langs de Steinhagenseweg. Over de schuimvoorraad en de inzet van schuimblusvoertuigen zijn binnen de Veiligheidsregio Utrecht afspraken gemaakt. Voor zover bekend krijgt de Brandweer Woerden vanuit de Veiligheidsregio op dit moment niet de beschikking over schuimvormend middel en/of schuimblusapparatuur specifiek gericht op incidenten met gevaarlijke stoffen op transportassen. Er zal een apart besluit door het college genomen moeten worden om te bepalen of de gemeente Woerden, in afwijking van de

afspraken van de Veiligheidsregio, zelfstandig zal overgaan tot aanschaf daarvan. Bij een positief besluit geldt deze maatregel uiteraard voor de hele spoorzone en niet uitsluitend voor Snellerpoort.

Het voorstel voor het sturen van incidenten heeft een nauwe relatie met de inzet van de brandweer en minder met een maatregel op wijkniveau. Brandweer Woerden zal procedures ontwikkelen om bij bepaalde incidenten de effecten te beheersen door het sturen van een incident. Te denken valt aan het verdunnen van een wolk giftig gas met waterkanonnen en het richten van een gaswolk met overdrukventilatoren.

Borging van maatregelen

In het bestemmingsplan zijn de volgende maatregelen opgenomen:

- Afstand tot het spoor van minimaal 30 meter voor kwetsbare objecten
- Matrixverkaveling
- De omgelegde Steinhagenseweg
- Open water (voor bluswater) langs de omgelegde Steinhagenseweg

In de stedenbouwkundige uitwerking worden de volgende maatregelen betrokken en beoordeeld op haalbaarheid:

- Hittewerend/Brandwerend bekleden van de gevel
- Minder voegen en goed afsluiten van openingen
- Implementeren van een 2^e draagweg voor de hoofddraagconstructie
- Gebouwen en functies met lage bezettingsgraad dicht bij het spoor projecteren
- Geen kwetsbare personen bij risicobronnen
- Minder glas aan de spoorzijde
- Vlakke gevels langs het spoor

In het bestek voor de omgelegde Steinhagenseweg worden de volgende maatregelen opgenomen respectievelijk nader uitgewerkt:

- Opstelplaatsen voor de brandweer nabij open water
- Realisatie van een vloeistofbarrière tussen het spoor en de Steinhagenseweg

In het kader van het Crisisbestrijdingsplan Spoor Rijn en Venen zal de Veiligheidsregio Utrecht, in samenspraak met de Brandweer Woerden, zorg dragen voor opleiding en oefening op het gebied van spoorincidenten.

Voor de verbetering van de bestrijding van incidenten met vloeibare brandstoffen op de spoorlijn door Woerden én over de Rijksweg A12 is het wenselijk dat een bestuurlijke afweging wordt gemaakt over de noodzaak tot het aanschaffen van extra schuimblusapparatuur en schuimvormend middel voor vloeistofbrandbestrijding. Brandweer Woerden zal in samenspraak met de VRU en daarbij in acht nemend het belang van een goede bestrijdbaarheid van dergelijke incidenten hiertoe een collegevoorstel maken.

Het beleid voor risicocommunicatie krijgt via een apart traject vorm na afronding van het huidige pilotproject van de provincie Utrecht.

Toetsing aan gemeentelijk beleid

Vanuit het gemeentelijk beleidsplan is gekozen voor een matrixstructuur van het plangebied. Hierdoor zijn meerdere wegen aanwezig waarover het plangebied bereikbaar is. Tevens waarborgt de omgelegde Steinhagenseweg een goede bereikbaarheid van het spoor bij incidenten. Langs de Steinhagenseweg is tevens een grote waterpartij die voor de brandweer voldoende bluswater kan leveren. Voor het opstellen van brandweervoertuigen worden speciale opstelplaatsen aangelegd.

De matrixstructuur in het plangebied biedt voldoende mogelijkheden aan aanwezigen om op afstand van het spoor te vluchten. Van het lange massieve bouwblok aan de zijde van de Steinhagenseweg zijn de voordeuren van het spoor af geprojecteerd.

Kwetsbare objecten zijn geprojecteerd op meer dan 30 meter van het spoor.

De volgens het beleid gewenste uitwerking van maatregelen op wijk- en gebouwniveau heeft plaatsgevonden en is (voor zover mogelijk) in dit bestemmingsplan verantwoord.

Advies Brandweer Woerden/Veiligheidsregio Utrecht (VRU)

In het proces van identificatie en selectie van kosteneffectieve maatregelen zijn zowel de Brandweer Woerden als de VRU betrokken geweest. Beide partijen hebben ook primair gekeken naar de inzetmogelijkheden bij een dreigende calamiteit.

De VRU is in de bestemmingsplanprocedure wettelijk adviseur voor het groepsrisico en kan zo nodig aanvullend schriftelijk advies uitbrengen.

Transport van gevaarlijke stoffen over water

In de gemeente Woerden vindt geen grootschalig en structureel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over waterwegen. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de "Risico-evaluatie vervoer gevaarlijke stoffen per buisleiding van 25 april 2003 (AVIV Adviserende ingenieurs)" én de Belemmeringenkaart "infrastructuur" van het Streekplan ligt er in of bij het plangebied géén buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen zoals aardgas of benzine waar rekening mee gehouden zou moeten worden. Het normale gasnet voor huishoudens en bedrijven valt overigens niet binnen het kader van externe veiligheid.

7.5.3 Conclusie

Het vaststellen van het bestemmingsplan Snellerpoort is voor de onderdelen "bedrijven", "transport over de weg", "transport over water" en "transport door buisleidingen" niet in strijd met de wet- en regelgeving voor externe veiligheid.

Ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor is gebleken dat het plan niet in strijd is met de wettelijke normen, maar dat wel een bestuurlijke afweging gemaakt moet worden ten aanzien van het groepsrisico. Uit onderzoek is namelijk gebleken dat het risico op een ramp

hoger is dan gemiddeld. Tevens is uit onderzoek gebleken dat kosteneffectieve maatregelen getroffen kunnen worden om de gevolgen van sommige incidenten te beperken en te beheersen.

Vanuit het oogpunt van uitsluitend argumenten op het gebied van externe veiligheid is het vaststellen van het bestemmingsplan geen wenselijke ontwikkeling, aangezien er geen absoluut veilige situatie ontstaat. Het bestuur heeft echter de mogelijkheid om een brede bestuurlijke afweging over de nut en noodzaak van de ontwikkeling te maken. Hierin mogen meer aspecten dan alleen externe veiligheid worden betrokken. Het is in Nederland ook geenszins uitzonderlijk als het bevoegd gezag na deze afweging een positief besluit neemt.

Gelet op de wens van het bestuur om de ontwikkeling van Snellerpoort door te zetten zijn er voldoende positieve argumenten die opwegen tegen uitsluitend technisch-inhoudelijke argumenten op het gebied van externe veiligheid. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan worden, op grond van het doorlopen afwegingsproces, de externe veiligheidsrisico's aanvaardbaar geacht.

7.6 Bodemkwaliteit

7.6.1 Kader

Het is wettelijk geregeld dat ontwikkelingen pas kunnen plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. In het kader van de Woningwet is bij herinrichtingsituaties doorgaans een bodemonderzoek noodzakelijk. Bij een bestemmingswijziging wordt bodemonderzoek slechts noodzakelijk geacht, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruikvorm inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, wordt de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant geacht en wordt onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Voor bodemgebruik wordt uitgegaan van acht verschillende bodemfuncties:

1. landbouw;
2. moestuin/volkstuin;
3. wonen met tuin;
4. kinderspeelplaatsen;
5. natuurgebieden;
6. groen met natuurwaarden;
7. industrie en ander groen;
8. bebouwing en infrastructuur.

In het kader van de Wet bodembescherming worden in het ontwerp Besluit Bodemkwaliteit de acht bodemfuncties onderscheiden in drie bodemklassen:

- klasse landbouw (1 en 2) en natuur (5)
- klasse wonen (3, 4 en 6)
- klasse industrie/bedrijven (7 en 8)

In eerste instantie wordt volstaan met een historisch vooronderzoek conform de NVN 5725 van het Nederlands Normalisatie Instituut (NNI). Indien uit dit vooronderzoek volgt dat op grond van die

resultaten een verontreiniging te verwachten is, dient een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 van het NNI te worden uitgevoerd.

De kwaliteit van verontreinigde bodem moet ten behoeve van realisatie van de nieuwe bestemming voldoen aan doelstellingen uit het BEVER beleid (beleidsvernieuwing bodemsanering). Uitgangspunt is dat functioneel wordt omgegaan met eventueel aanwezige verontreinigingen. Tevens introduceerde de commissie Welschen in het begin van de jaren negentig het begrip "actief bodembeheer". Het doel hiervan is om op verstandige, doelmatige wijze om te gaan met de structurele aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Indien bij bodemonderzoek saneringswaardige verontreinigingen worden vastgesteld, dient voorafgaand aan of tijdens de herinrichting sanering plaats te vinden conform de nota Gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid (BoBel, 1 november 2003) van de Provincie Zuid-Holland, dan wel in de plaats tredende recentere provinciale nota's.

7.6.2 Onderzoek

In de periode augustus - oktober 2008 is er in opdracht van de gemeente Woerden een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op deze ontwikkelingslocatie. De resultaten van het bodemonderzoek zijn samengevat in een rapportage, met de kenmerken "Verkennen bodemonderzoek locatie plangebied Snellerpoort te Woerden", CSO, rapportnr. 08.RB436, 17 november 2008. De resultaten zijn door de Milieudienst Noordwest Utrecht beoordeeld en naar aanleiding hiervan is een bodemadvies opgesteld.

Conclusie:

Het onderzoek geeft tezamen met de onderzoeksgegevens die reeds eerder beschikbaar waren, een voldoende representatief beeld van de bodemsituatie binnen het plangebied. Uit de toetsing van de gemeten waarden aan de normen van de Wet bodembescherming is gebleken dat nadere onderzoeken en/of bodemsanerende maatregelen niet noodzakelijk zijn.

De resultaten van het bodemonderzoek zijn door de milieudienst tevens getoetst aan de normen van het Besluit bodemkwaliteit op basis van de onlangs vastgestelde Bodemfunctie klassenkaart van Woerden. Hieruit blijkt dat de actuele bodemkwaliteit aansluit bij de bodemfunctie klasse "Wonen" die voor het onderhavige gebied geldt, met uitzondering van een deel van de grond die op deellocatie A vrijkomt en de beide gronddepots op het FNV-terrein. De betreffende grond op deellocatie A zal separaat ontgraven en afgevoerd worden. Daarmee zijn er vanuit bodemoogpunt geen belemmeringen voor het ontwikkelen van het onderzochte gebied.

De gronddepots op het FNV-terrein liggen buiten het plangebied.

Grondwaterkwaliteit

De in het onderhavige onderzoek aan het licht gekomen grondwaterverontreiniging blijkt zeer plaatselijk te zijn. Het gaat om een matig verhoogde concentratie aan barium in peilbuis 72. Waarschijnlijk heeft dit barium een natuurlijke herkomst.

Geplande ophoging van het terrein.

Er zijn vanuit bodemoogpunt geen belemmeringen om het terrein op te hogen. De kwaliteit van de grond of van het zand dat toegepast wordt moet gelijk –of beter zijn dan de kwaliteit "wonen".

Toepassing of hergebruik van grond/zand of gerijpte baggerspecie dient te worden gemeld via het Landelijk Meldpunt Bodemkwaliteit.

7.6.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er vanuit bodemoogpunt geen belemmeringen zijn bij de voorgenomen bouwplannen binnen het plangebied.

7.7 Kabels en leidingen

7.7.1 Kader

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

7.7.2 Onderzoek

In het plangebied Snellerpoort is in het westen een stamriool aanwezig. Hiervoor is een dubbelbestemming opgenomen.

7.7.3 Conclusie

In het plangebied komt een stamriool voor die planologisch relevant is. De leiding is op de verbeelding opgenomen met een beschermingsregel. Bij de inrichting van het gebied wordt hier rekening mee gehouden.

8. Water

8.1 Kader

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is *“een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden/versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd”*. Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en -buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water)problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Leidraad daarbij is:

- het volgen van de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen en afvoeren met betrekking tot de waterkwantiteit;
- het stimuleren van de afkoppeling van water vanaf het verhard oppervlak en infiltratie in de bodem;
- aandacht voor de waterketen (drinkwaterleverantie, riolering, afvalwaterbehandeling) in relatie tot duurzaam bouwen;
- het volgen van de voorkeursvolgorde schoonhouden, scheiden en zuiveren met betrekking tot de waterkwaliteit;
- in voldoende mate aandacht schenken aan de ecologische betekenis van stadswateren.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening 2008 en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterhuishouding

In oktober 2001 is de “Handreiking Watertoets 1” uitgekomen. Hierin werd de basis gelegd voor een duidelijke waterparagraaf in ruimtelijke plannen. Eind 2003 is de “Handreiking Watertoets 2; samenwerken aan water in ruimtelijke plannen” verschenen, die de eerste handreiking volledig vervangt. In deze tweede handreiking is per type plan een concrete uitwerking van de watertoets vermeld. Voor bestemmingsplannen geldt het volgende.

Vanuit het oogpunt van toelatingsplanologie (de benadering die inmiddels in het nieuwe nationale ruimtelijke beleid is losgelaten maar nog wel als uitgangspunt voor de handreiking geldt) bepaalt het bestemmingsplan welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn en welke niet. Het plan geeft de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en mogelijkheden. Om de gewenste ontwikkelingen ook daadwerkelijk te realiseren is vroegtijdig overleg tussen de initiatiefnemer en de betrokken waterbeheerder(s) noodzakelijk. Het doel hiervan is tijdig inzicht te krijgen in de mogelijke negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding, maatregelen op te zetten om deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten.

Het bestaande nationale, provinciale en gemeentelijke beleid met betrekking tot de waterhuishouding dient altijd als uitgangspunt. Het bestemmingsplan mag geen slechtere waterhuishoudkundige situatie creëren dan in dat beleid is vastgelegd.

Met de wettelijke verankering van de watertoets in het Bro worden initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen verplicht "een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding" op te nemen in de toelichting van onder meer streekplannen en bestemmingsplannen.

Grondwaterplan 2008 – 2013 (24 april 2007)

De provincie Utrecht heeft een grondwaterplan opgesteld. Het hoofddoel van het grondwaterbeleid luidt: de hoeveelheid en kwaliteit van het grondwater is geschikt voor duurzaam gebruik door mens en natuur. Informatie daarover is zodanig inzichtelijk dat de samenleving daarmee rekening kan houden en het provinciaal bestuur daaraan sturing kan geven.

De provincie Utrecht beschikt over grote voorraden zoet grondwater van goede kwaliteit. Met preventief beleid wordt voorkomen dat verontreinigingen in het grondwater terechtkomen. Om het grondwater dat wordt onttrokken voor de openbare drinkwatervoorziening optimaal te beschermen tegen nieuwe verontreinigingen zijn rondom drinkwateronttrekkingen grondwaterbeschermingszones ingesteld, waar regels gelden bovenop het generieke beleid. Daarnaast dient meer rekening te worden gehouden met het grondwater in het stedelijk gebied.

Zicht op water, Waterplan Woerden 2006 – 2009 (maart 2006)

De gemeente Woerden, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Oasen en Midden Nederland hebben samen het Waterplan "Zicht op water" opgesteld. Het plan geeft aan hoe met water de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van stad en platteland kan worden vergroot. Het Waterplan geeft een visie op water en stelt maatregelen voor.

In Woerden moet hoog water en sterke regenval maar ook lange periodes van droogte worden opgevangen. Daarnaast is oppervlaktewater van een goede kwaliteit van groot belang evenals het beperken van de bodemdaling. Cultuurhistorisch gezien hoort water bij Woerden.

Kernpunten van het Waterplan zijn:

- water heeft meer ruimte nodig;
- de waterkwaliteit moet verbeterd worden;
- zuivering en riolering dienen beter op elkaar te worden afgestemd;
- het water moet door mensen beter beleefd kunnen worden;

- de wateroverlast door grondwater en het riool mag niet toenemen.

In het buitengebied worden gebieden aangewezen die ruimte moeten bieden aan water wanneer dit nodig is. Ook binnen de bebouwde kom wordt gezocht naar meer ruimte voor water. Water, in de vorm van sloten, grachten en vijvers, zal een vast onderdeel vormen voor stedenbouwkundige plannen. De positieve beleving van het water wordt zo groot mogelijk gemaakt door aantrekkelijke oevers aan te leggen, doorkijkmogelijkheden te creëren en te bouwen met zicht op water.

Om de waterkwaliteit te verbeteren is het nodig om de riolering en de zuivering beter op elkaar aan te laten sluiten. Hiervoor dient de riolering te worden ontlast. Regenwaterafvoer zal daarom afgekoppeld worden van het rioleringsstelsel. Daarnaast moet de hoeveelheid verhard oppervlak beperkt blijven en mogen bouwmaterialen die worden toegepast op daken en goten het water niet extra vervuilen.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2009 – 2013 (11 november 2008)

Gemeenten zijn op basis van de Wet milieubeheer verantwoordelijk voor de zorg voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen. Daarnaast heeft de gemeente de zorgplicht voor de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater, dit is vastgelegd in de Wet op de waterhuishouding. In deze wet is ook vastgelegd dat de gemeente de zorg heeft voor het treffen van maatregelen in openbaar gemeentelijk gebied om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of te beperken.

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) bevat het rioleringsbeleid voor de planperiode 2009 t/m 2013. Het geeft het kader waar binnen het onderzoek en de maatregelen binnen de planperiode moeten worden uitgevoerd. Dit houdt in dat de hoofdlijnen van aanpak zijn weergegeven om de gestelde doelen dichterbij te brengen. De uitvoering van deze hoofdlijnen moet aansluiting vinden bij de planning van werkzaamheden.

De doelen voor de komende planperiode zijn:

1. Zorgen voor inzameling van stedelijk afvalwater.
2. Zorgen voor transport van stedelijk afvalwater.
3. Zorgen voor inzameling van hemelwater (voor zover niet door de particulier).
4. Zorgen voor verwerking van ingezameld hemelwater
5. Zorgen dat (voor zover mogelijk) het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert.

De doelen zijn in het GRP geconcretiseerd met het opnemen van functionele eisen en maatstaven zodat getoetst kan worden of de situatie in Woerden aan de gestelde doelen voldoet.

Om invulling te geven aan de grondwaterzorgplicht gaat de gemeente in de planperiode verder onderzoek uitvoeren om inzicht te krijgen in de grondwatersituatie en locatie en aard van eventuele klachten en overlast dat door het grondwater veroorzaakt wordt binnen de gemeente.

8.2 Huidige situatie

Op dit moment is er aan de buitenzijde van het plangebied, bijna rondom, een sloot aanwezig. Verder is er geen water in het plangebied aanwezig.

8.3 Toekomstige situatie

Water speelt een bijzondere rol in Snellerpoort. Een lange en circa 20 meter brede waterpartij vouwt zich rondom het lange gebouw, parallel aan de nieuwe Steinhagenseweg en het spoor. Langs de nieuwe Steinhagenseweg heeft dit water een natuurlijke oever met riet. Met deze waterpartij wordt 1,08 ha water aangelegd. Om aan de eis van 1,44 ha waterberging te voldoen die het Hoogheemraadschap heeft gesteld voor Snellerpoort, wordt binnen de bestemming "Gemengd" minimaal 3.200 m² water gerealiseerd. Naast de eis van 1,44 hectare wordt hiermee ook voldaan aan de eisen die het Hoogheemraadschap stelt aan waterbergingscapaciteiten en aan het watersysteem. Ook de eis van beschikbaarheid van bluswater bij calamiteiten op het spoor is zo geregeld.

De geplande waterstructuur zorgt voor voldoende doorstroming in het oppervlaktewater. Dit is nodig om de waterkwaliteit in het gebied te waarborgen.

In het plangebied zal een gescheiden rioleringssysteem worden aangelegd.

8.4 Conclusie

In overleg met het Hoogheemraadschap is voor het masterplan een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Plan en waterbeleid zijn met elkaar in overeenstemming.

9. Ecologie

9.1 Kader

Flora- en Faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffwet) in werking getreden, waardoor een aantal oudere wetten, zoals de Vogelwet en de Jachtwet, zijn vervangen. Voorts zijn in de Flora- en faunawet de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor Nederland nader uitgewerkt (geïmplementeerd). De Flora- en faunawet beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan of een projectprocedure ex artikel 3.10 Wro voortvloeien, dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Voor de vaststelling van een bestemmingsplan, alsmede voor de vaststelling van een projectbesluit dient reeds duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

1. Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese richtlijn. Dwingende reden van openbaar belang is geen reden om ontheffing te verlenen.
2. Strikt beschermde soorten, waaronder soorten die op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn voorkomen: voor deze soorten is alleen ontheffing mogelijk wanneer er een dwingende reden van groot openbaar belang is, alternatieve oplossingen ontbreken en er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (tabel 3 Ffwet).
3. Andere, niet algemeen voorkomende soorten, met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk bij een gunstige staat van instandhouding van de soort (tabel 2 Ffwet).
4. Beschermde, meer algemene soorten: voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht (tabel 1 Ffwet).

Voor algemene beschermde soorten geldt dat ontheffing niet meer hoeft te worden aangevraagd. Er geldt voor deze groep echter wel een zorgplicht. Dit houdt in dat voldoende zorg in acht moet worden genomen voor deze soorten en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat beschermde dieren niet gedood worden en dat beschermde planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van

amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren. Voor een andere groep geldt dat geen ontheffing nodig is als gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn. Tenslotte is er een groep soorten, bestaande uit soorten die op de Habitatrichtlijn Bijlage IV staan en een aantal andere, aangewezen soorten (waaronder alle vogelsoorten), waarvoor een ontheffing altijd nodig is.

Structuurschema Groene Ruimte

Het Structuurschema Groene Ruimte van het Rijk bepaalt dat ruimtelijke ingrepen die schade berokkenen aan natuur en landschap in beginsel ongewenst zijn. Vinden zij toch plaats, dan dient de schade te worden gecompenseerd. Normaliter vindt deze natuurcompensatie plaats door (landbouw)grond aan te kopen en als natuurgebied in beheer te geven bij een 'erkende' natuurbeschermingsorganisatie. Met de snelle groei en professionalisering van het agrarisch natuurbeheer liggen er ook kansen om de compensatieplicht (mede) in te vullen met deze vorm van natuurbeheer. Dit rapport verkent daartoe de perspectieven.

Groenstructuurplan "Groen in 't Hart" (november 1998)

Het groenstructuurplan geeft op hoofdlijnen een beeld van de kwaliteit van het groen in de kernen van de gemeente Woerden. Daarbij geeft het plan aanbevelingen hoe in de toekomst om te gaan met het groen in verschillende situaties.

Het groenstructuurplan legt de basis voor het zoeken naar groentypen die zich natuurlijk ontwikkelen. Op lange termijn zal een evenwicht worden bereikt waarbij ingrijpen minimaal is. Duurzaam groenbeheer betekent: investeren in de hoofdstructuur en keuzes maken ten behoeve van kwaliteit op de lange termijn, een evenwichtig bomenbestand en natuurlijk groenbeheer integreren.

De ruimtelijke kwaliteit van Woerden wordt bepaald door vier aspecten:

- geschiedenis: stad aan de Oude Rijn;
- het landschap: stad in het Groene Hart;
- economie: stad aan spoor- en hoofdwegennet;
- wonen: woonstad.

Aan de hand van deze vier aspecten zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- optimaliseren van landschappelijke routes;
- verbeteren zicht op veenweidenlandschap, vergezichten, contrasten;
- verbeteren ecologische relaties tussen landschap en stedelijk groen;
- beter oriëntatie (nieuwe) ontsluitingswegen op stad en omgeving;
- herijking groen en betekenis daarvan voor het gebied op bedrijf- en kantoorlocaties;
- onderscheid tussen verschillende wijken verbeteren en versterken;
- meer uitgesproken beelden in het groen nastreven; soms streven naar minder (openbaar) groen;
- automatiseren in onderhoud en beheer beperken.

Vervolg op het groenstructuurplan

Op hoofdlijnen wordt de beleidsvisie/groenstructuur vastgelegd in een groenstructuurplan. Voor de beheergerichte uitwerking worden beheerplannen opgesteld. De beheerplannen vormen de brug tussen het groenstructuurplan en de werkplannen van bureau groenvoorziening. Het is wenselijk de volgende beheerplannen voor de gemeente Woerden op te stellen: bomenbeheersplan, beheerplan landschappelijke routes en wijkbeheersplannen. De nota "Vervolg op het groenstructuurplan" vormt de startnotitie voor het opstellen van de voorgenoemde beheerplannen.

9.2 Huidige situatie

Het plangebied Snellerpoort was voorheen als agrarisch gebied in gebruik en is nu een braakliggend terrein. In het deel waar reeds bedrijfspanden aanwezig zijn is aan de invulling van groen geen bijzondere aandacht besteed, in afwachting van de nieuwe invulling c.q. ontwikkeling van dit gebied.

9.3 Toekomstige situatie

Woonstraten met een brede stoep

De straat met een brede stoep is de basis van de Woerdense stedelijkheid in Snellerpoort. Op straat speelt het gemeenschappelijke leven binnen de wijk zich af. Daarom is in het standaardprofiel van de straten de stoep overal vijf meter breed, waarvan 1 m in privébezit. Op dit deel is het toegestaan dat bewoners planten en bloemen buitenzetten. De stoep biedt ook voldoende ruimte aan de kant van de parkeerplaatsen en de rijbaan voor fraaie stadsbomen, bijvoorbeeld acacia's.

Het lange park

In het woongebied is het 470 meter lange park de belangrijkste grote openbare ruimte van Snellerpoort. Het park is de 'voortuin' en het representatieve adres van het lange gebouw langs het spoor. Maar het is ook een aantrekkelijke openbare ruimte voor de bewoners van Snel en Polanen. Het park is 20 meter breed. Het biedt een plek aan vele vormen van sport en spel, soms in de vorm van een speelplaats, soms informeel in het gras tussen de bomen. De groenstructuur is monumentaal en doet recht aan de lengte; een grid van bijvoorbeeld acacia's vult de ruimte. De groenstructuur bestaat uit verspreide boomgroepen in een glooiend terrein. Bij de inrichting wordt het "shared space" principe toegepast. Dit houdt in dat verschillende functies van de openbare ruimte worden gecombineerd. Het gedeeld ruimtegebruik is een verkeersconcept dat de multifunctionaliteit, en daarmee de relatie tussen verkeersveiligheid en de omgeving, van de openbare ruimte centraal staat.

9.4 Conclusie

In februari 2006 is door Eco-line een ecologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek betrof nog een ecologisch onderzoek voor een groter gebied inclusief de kavel tussen het huidige plan en het station en het Minkemacollege. Deze kavels zijn echter uit het bestemmingsplan gelaten en de resultaten hiervan zijn dus niet relevant voor het gebied. De flora en faunawet staat verdere ontwikkelingen in Snellerpoort niet in de weg.

10 Duurzaamheid

10.1 Kader

Nationaal milieubeleidsplan “Een wereld en een wil, werken aan duurzaamheid” (NMP4)

In het nationaal milieubeleidsplan is de beleidshorizon tot in het jaar 2030 gelegd. Hierbij wordt gekeken naar de wereldwijde dimensies van het vraagstuk. De nota wil duidelijk maken dat de opgenomen ambities met een goed georganiseerde aanpak gerealiseerd kunnen worden zonder dat dit leidt tot maatschappelijk onacceptabele uitkomsten.

Het doel van het milieubeleid is een bijdrage leveren aan een gezond en veilig leven, in een aantrekkelijke leefomgeving, te midden van een vitale natuur, zonder de mondiale biodiversiteit aan te tasten dan wel natuurlijke hulpbronnen uit putten, hier en nu en elders en later.

Met een aantrekkelijke leefomgeving en te midden van een vitale natuur wordt het volgende bedoeld. De dagelijkse leefomgeving wordt ervaren als schoon en aantrekkelijk. De kwaliteit van de lucht, de bodem en het water, alsmede de algemene milieukwaliteit is passend voor de functie van een gebied. De kwaliteit van de bodem, het water en de lucht is zodanig dat deze geen belemmering vormt voor de natuurdoelen binnen de ecologische hoofdstructuur. Ook de beschikbaarheid van water is geen belemmering voor de ontwikkeling van deze natuur. De kwaliteit van het landelijk gebied en de daar aanwezige natuur is hoog. Er is sprake van behoud en duurzaam gebruik van biodiversiteit en bodemvruchtbaarheid, mede met het oog op de voedselproductie. Naast milieukwaliteitscondities zijn voor het realiseren van de natuurdoeltypen ruimtelijke condities essentieel. De nauwe verwevenheid tussen de ecologische, de sociale en de economische dimensie van duurzame ontwikkeling vraagt om een integrale afweging en om integraal beleid.

10.2 Toekomstige situatie

Wat wil de gemeente Woerden bereiken?

Een veilige, gezonde en duurzame leefomgeving in de gemeente Woerden. Hierbij mogen milieuproblemen niet worden afgewenteld op toekomstige generaties. Met name op het gebied van klimaat wil de gemeente een bijdrage leveren aan een klimaatneutrale (CO₂-neutrale) samenleving.

Wat wil de gemeente Woerden concreet bereiken?

Actuele doelstellingen (w.o. klimaatdoelstellingen) in de milieuvisie. Op lange termijn is het de doelstelling om Woerden CO₂-neutraal te maken. In het energiebeleidsplan zijn hiervoor acties geformuleerd, waaronder het streven naar CO₂-neutraal bouwen in de spoorzone.

Welke acties worden ondernomen?

De gemeente neemt ten eerste haar verantwoordelijkheid om de wettelijke normen op het gebied van lucht, geluid, externe veiligheid en bodem te bereiken. Ten tweede wil de gemeente de milieukwaliteit versterken door een goed voorbeeldgedrag van de gemeente. Ten derde worden burgers en bedrijven aangezet tot milieuvriendelijk gedrag en handelen door stimulering, toezicht en handhaving.

In de projecten die binnen de Spoorzone worden uitgevoerd, worden maatregelen getroffen die bijdragen aan CO₂-neutraal bouwen. In de Spoorzone wordt bijvoorbeeld warmte-koudeopslag gerealiseerd. Daarnaast worden bouwkundige maatregelen getroffen. Bij Snellerpoort worden in het Programma van Eisen (PvE), eisen opgenomen ten aanzien van energie en duurzaamheid.

Door deze maatregelen wordt de CO₂-neutraliteit nog niet volledig gehaald. Mede afhankelijk van de kredietcrisis wordt bekeken welke maatregelen verder kunnen worden genomen om de doelstelling wel te halen.

De Milieudienst adviseert over milieuaspecten in ruimtelijke plannen en bouwplannen om ervoor zorg te dragen dat deze bijdragen aan een veilig, gezond en duurzaam Woerden. Dit door enerzijds te voldoen aan de wettelijke randvoorwaarden die hiervoor gelden en daarbinnen te zoeken naar een zo goed mogelijk leefmilieu.

11. Uitvoerbaarheid

Gemeente in regierol

De gemeente heeft de grond grotendeels in eigendom en neemt daarom de rol van regisseur op zich bij de planontwikkeling.

De basis van de sturing vanuit de essentiële kwaliteiten betreffen: flexibiliteit, een rationeel bouwblok langs het spoor, hoogwaardige architectuur, een hoge parkeernorm, een hoogwaardige openbare ruimte en een goede inpassing van voorzieningen.

Om de regierol op een goede manier te vervullen, wordt er gewerkt met selectiecriteria voor ontwikkelaars. De selectiecriteria hebben betrekking op de deskundigheid en ervaring van de ontwikkelaars met het realiseren van een hoog kwaliteitsniveau op de locatie.

Tevens weegt de ervaring van een ontwikkelaar met consument gericht bouwen mee in de selectie. Bij het opstellen van de criteria op basis waarvan een ontwikkelaar al dan niet wordt geselecteerd, is het tevens van belang dat zal worden omschreven op welke basis verschillende varianten worden beoordeeld.

Met name voor de Polaner, langs het spoor zullen ontwikkelaars worden gezocht die ervaring hebben met het ontwikkelen van een rationeel casco op basis van een slim bouwsysteem. Er kan ook worden gedacht aan een ontwikkelende belegger als ontwikkelaar van het bouwblok. Niet alleen sociale huur, maar ook vrije sector huur kan goed ondergebracht worden in de wand.

Bouwenveloppen

Gezien de omvang van het woningaantal zal het plan gefaseerd ontwikkeld worden. Het plangebied wordt daarom in bouwenveloppen ontwikkeld.

Per envelop worden de kwaliteitseisen, inclusief de procedure, nauwkeurig omschreven. Bouwenveloppen zijn op hun stedenbouwkundige en economische merites gedefinieerd, zonder alles dicht te timmeren.

Het gaat erom dat de deelfases een op zichzelf afgerond geheel vormen, maar ook naadloos op elkaar aansluiten. In de bouwenveloppen wordt omschreven in welk opzicht de ontwikkelaar binnen de envelop mag optimaliseren en variëren. Net als bij de ontwikkeling van Waterrijk Woerden zal inhoud aan de bouwenveloppen worden gegeven via ontwerpstudio's met supervisie.

Bij de eerste bouwenvelop die wordt uitgegeven, worden de architectonische spelregels voor het gehele plangebied vastgesteld.

Ontwikkelen van een stedelijk casco

Voor de duurzame stedenbouw die hier aan de orde is, is een actieve houding nodig. De kansen liggen met name in de relatie tussen de stedenbouwkundige opzet en de gebouwtypologie. Gebouwen moeten tegelijkertijd beschikken over hoogwaardige kwaliteiten in ontwerp, detaillering en materialisering, en over de flexibiliteit om veranderend gebruik toe te laten. Tegenover de vrijheid om meer aan het casco te sleutelen moeten strikte randvoorwaarden staan voor ontwikkeling.

Net als een uitgifte van vrije kavels in het maaiveld vraagt een stedelijk casco immers om een garantie van de samenhangende kwaliteit. Een variatie in randvoorwaarden genereert een variatie in programma. In de Nota Bouwbeleid wordt dit nader uitgewerkt en toegelicht. Het realiseren van flexibiliteit kan niet alleen worden overgelaten aan een architect. Ook in het proces en de financiering moet actie worden ondernomen.

11.1 Economische uitvoerbaarheid

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wro moet in het kader van een bestemmingsplan onder andere inzicht worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan. De gemeente heeft een planexploitatie opgesteld. Hieruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Kostenverhaal (exploitatieplan)

Het plangebied bevat bouwplannen welke zijn 'aangewezen' (in artikel 6.21. van het Besluit ruimtelijke ordening) als bouwplannen waarvoor (ingevolge 6.12 eerste lid Wro) de vaststelling van een exploitatieplan in beginsel verplicht is. Echter het exploitatiegebied is nagenoeg geheel in eigendom van de gemeente. De gemeente zal bouwgronden verkopen aan derden.

Het (enige) deel van het plangebied, waar de gronden géén eigendom zijn van de gemeente, betreft het kavel, welke nu eigendom is van Hanzevast. Dit kavel bevat echter geen aangewezen bouwplan. De reeds aanwezige bebouwing alsmede het gebruik wordt gehandhaafd.

In de door de gemeente bij de grondverkoop gehanteerde gronduitgifteprijs is het verhaal van kosten voldoende verzekerd. Daarnaast acht de gemeente het stellen van andere (locatie)eisen middels een exploitatieplan niet noodzakelijk. Op grond van het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan daarom worden afgezien van de vaststelling van een exploitatieplan.

11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

11.2.1 Overleg

Het plan is tot stand gekomen in overleg met een stakeholdersgroep en een klankbordgroep. Dit wil niet zeggen dat dit plan 1:1 hun wensen reflecteert. De gemeente heeft echter wel geprobeerd hierop zoveel mogelijk aan te sluiten.

Conform artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies worden toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Utrecht;
2. Gasunie;
3. Inspectie VROM;
4. Oasen;
5. Kamer van Koophandel;
6. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Van de instanties genoemd onder 1, 2, 3, 5 en 6 zijn overlegreacties ontvangen. Deze zijn op volgorde van binnenkomst geordend, samengevat en beantwoord in de Nota Inspraak en Overleg,

die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Indien een van deze overlegreacties aanleiding gaf tot het bijstellen van het bestemmingsplan is tevens aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast.

11.2.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraakprocedure zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de inspraakprocedure zijn acht inspraakreacties ontvangen. Deze zijn op volgorde van binnenkomst geordend, samengevat en beantwoord in de Nota Inspraak en Overleg, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Indien een van deze inspraakreacties aanleiding gaf tot het bijstellen van het bestemmingsplan is tevens aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast.

11.3 Handhavingaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke aanlegvergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een ontheffing.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

Bijlage 1: Verslag overleg- en inspraakreacties

VERSLAG OVERLEG- EN INSPRAAKREACTIES

Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Snellerpoort is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan provincie, rijk, waterstaat en aan voor het gebied relevante overige overlegpartners. Tegelijkertijd heeft het plan ter inzage gelegen voor belanghebbenden en belangstellenden met de mogelijkheid om in een vroeg stadium op het bestemmingsplan te reageren. De uitkomsten hiervan hebben geleid tot een andere prioritering en een paar ondergeschikte aanpassingen van het plan. Hiervoor is het noodzakelijk om een aantal bestaande onderzoeken te laten actualiseren op basis van de nieuwe gegevens. Hier is enige tijd mee gemoeid. Er zijn echter dringende maatschappelijke redenen om de nieuwbouw van de Hervormde Kerk hier niet op te laten wachten. Vooruitlopend op het in procedure brengen van het bestaande bestemmingsplan Snellerpoort gaat nu een apart plandeel voor de hervormde kerk thans eerder in procedure.

Overlegpartners:

Provincie

(Cat 1) Het is noodzakelijk een faseringsschema op te nemen waaruit blijkt dat de voorzieningen voor fiets en openbaar vervoer tijdig beschikbaar zijn.

Antwoord:

Het plangebied ligt midden tussen de wijken Staatsliedenkwartier, Snel en Polanen en Waterrijk en is daarmee al bereikbaar per fiets over vrijliggende fietspaden. Over de bestaande Steinhagenseweg loopt reeds een buslijn (lijn 1) met een halte in de buurt van kerklocatie. en het NS-station ligt op ongeveer 1000 meter. Voor het plangebied is dus geen apart faseringsschema nodig.

(Cat 2) In paragraaf 6.1 dient nog iets gezegd te worden over de effecten van de veranderende verkeersdruk op de leefomgeving.

Antwoord:

De planrealisatie heeft een invloed op de verkeersstromen op omliggende gebieden.

In de toelichting van het bestemmingsplan is nader ingegaan op de verkeersstromen binnen en buiten het plangebied en zijn tevens de actuele ontwikkelingen rondom de geprojecteerde oostelijke aansluiting Bravo A 12 beschreven.

Gasunie (10827): 25 juni 2009

Geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gebied valt geheel buiten 1%-letaliteitszone van gasleidingen

Inspectie VROM (11258): 6 juli 2009

Externe Veiligheid: Er ontstaan juridische risico's, doordat de externe veiligheidsparagraaf nog geen verantwoording van het groepsrisico bevat.

Antwoord:

In opdracht van de gemeente Woerden heeft de DGMR onderzoek verricht naar de toename van het groepsrisico in Woerden als gevolg van Snellerpoort. Onderdeel van dit onderzoek is ook de effectiviteit van een breed scala aan mogelijkheden. Op basis van het eindrapport is een verantwoording geschreven. Deze verantwoording is in de toelichting verwoord.

Kamer van Koophandel (12032) 17 juli 2009

Schrappen van de kantoorbestemming wegens leegstand van veel kantoren in Woerden en omgeving
Antwoord:

De enige volwaardige kantoorbestemming is er een voor een bestaand kantoor. De andere toegelaten kantoorontwikkelingen zijn gelegen in de directe omgeving van het station en maken deel uit van het planconcept in een flexibele bestemming. De gemeente zal ook als eigenaar van de gronden, afhankelijk van de vraag, op flexibele wijze invulling geven aan deze beperkte uitbreiding van het kantoren areaal.

Uit het structuuronderzoek Detailhandel blijkt dat er geen mogelijkheden zijn voor uitbreiding van het areaal aan winkelruimte in Woerden. Geadviseerd wordt de mogelijkheid voor een supermarkt geheel te schrappen.

Antwoord:

Uit het aangehaalde onderzoek blijkt dat er op dit moment geen distributieplanologische ruimte is voor een aanzienlijke uitbreiding van de detailhandelsvoorzieningen in Snel en Polanen. De voorgestane ontwikkelingen worden om deze reden daarom niet langer in het bestemmingsplan toegelaten. De bestemming C-U is komen te vervallen. Het parkeerterrein bij het winkelcentrum zal bij het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan Snel en Polanen worden betrokken.

Aandacht wordt gevraagd voor de bereikbaarheid en de parkeergelegenheid ten behoeve van de bestaande winkels.

Antwoord:

Voor het doorgaande verkeer wordt de Steinhagenseweg omgelegd in het plangebied Snellerpoort. Het winkelcentrum wordt ontsloten door de bestaande Steinhagenseweg. In de huidige plannen wordt de bestaande parkeerplaats gehandhaafd. Het huidige tekort aan parkeerplaatsen zal worden opgelost met dit nieuwe bestemmingsplan.

Gevraagd wordt om conform het beroep-aan-huis ook het bedrijf-aan-huis bij recht mogelijk te maken om het toenemend aantal ZZP-ers te faciliteren.

Antwoord:

Het vrijgeven van het "bedrijf-aan-huis" is niet wenselijk. Indien dit wordt vrijgegeven betekent dit dat ook overlastgevende bedrijfjes bij recht zijn toegestaan. Overigens is de ervaring van de gemeente dat ZZP-ers met name voorkomen in de dienstverlenende sector. Deze vallen onder het beroep aan huis en zijn dus bij recht toegestaan.

Oasen (12720) 29 juli 2009

Geen opmerkingen

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (12562) 27 juli 2009, overleg 18 augustus 2009

Wordt de demping van het water langs de Steinhagenseweg ook gecompenseerd in de 1,44 ha en gebeurt dit volledig binnen dit bestemmingsplan?

Antwoord:

Ja, dit water wordt volledig gecompenseerd in de genoemde 1,44 ha in dit bestemmingsplan. Niet alleen in de waterbestemming, maar ook in de bestemming gemengde doeleinden is een wateropgave geformuleerd. De tekst aangaande het water ten zuiden van het plangebied wordt herschreven zodat duidelijk is dat het genoemde water niet meegeteld wordt bij de wateropgave.

Is er (dan) nog ruimte voor een keurstrook en een inlaatpunt voor maaiboten en natuurlijke overers?

Ja, het plan voorziet in de genoemde punten.

Er wordt toch geen water gecompenseerd buiten het plan?

Nee, alles wordt binnen het plangebied Snellerpoort gecompenseerd. Er wordt in het plangebied zelfs gecompenseerd voor de buiten het plangebied gelegen FNV-kavel.

Hoe komt de riolering eruit te zien?

De riolering in het plan zal een zogenaamd verbeterd gescheiden systeem zijn.

Hoe wordt omgegaan met grote regenbui die eens in de tien jaar voorkomen? Er dient minimaal 80 cm te blijven tussen het water en gebouwen met uitbouwen boven het water.

Beide zaken zijn indirect relevant voor het bestemmingsplan. Deze zaken worden geregeld bij de bouwvergunning en de keurvergunning.

Hoe garanderen we de 1,44ha aan water?

De gemeente is eigenaar van de grond en zal door middel van de uitgifte regelen welk deel daadwerkelijk in water wordt omgezet.

Er dient minimaal 80 cm vrij te blijven tussen water en overstekende gebouwen

Dit zal niet in het bestemmingsplan worden opgenomen in overleg met HDSR.

Insprekers:

Inspreker 1

1. Blijkbaar is de aangelegde van Bravo 6C uitgangspunt, terwijl aanleg nog helemaal niet zeker is. Dat is vanwege enerzijds de financiering, anderzijds is nut & noodzaak van deze weg voor een verbeterde verkeersafwikkeling (nog) niet aangetoond. De beoogde weg gaat door een gebied met bijzondere landschappelijke waarden.

Antwoord:

De aanleg van Bravo 6c is inderdaad als uitgangspunt genomen. Wij gaan wij er van uit dat de plannen voor Bravo 6c gewoon doorgaan en dat de weg tussen 2015 en 2020 wordt aangelegd.

2. Afbeelding 10 op pagina 28 wordt verondersteld de verkeersintensiteiten in 2020 aan te geven. De tabelletjes daaronder geven dus ook de situatie voor 2020 aan.

In de tekst daaronder staat dat "...de Steinhagenseweg voldoende capaciteit heeft om het verkeer af te wikkelen. Het zuidelijk deel van de Europabaan heeft in de huidige situatie ook een intensiteit van ca. 40.000 mvt/etmaal. "

In dit tekeningetje staat Bravo 6 C niet ingetekend. Dus mag je de conclusie trekken dat aanleg van Bravo 6 C overbodig is. Het bestaande wegenstelsel kan de afwikkeling van het verkeer in 2020 volgens dit model dus goed aan. De Europabaan heeft nu al een capaciteit die tot in 2020 voldoende is.

Antwoord

Het plaatje op pagina 28 en het tabelletje daaronder geven de verkeersintensiteiten weer die komen uit het verkeersmodel voor het jaar 2020. In dit model is ook de nieuwe weg Bravo 6c opgenomen. Door een foutje is deze weg niet ingetekend op dit kaartje. Dit zal in de volgende versie worden aangepast. Het verkeersmodel 2020 is dus inclusief Bravo 6c en Bravo 6c is dus wel degelijk van belang voor een goede verkeersafwikkeling in de toekomst.

3. “.. plannen om een tweede op- en afrit te maken.” .

Eerst wordt er vanuit gegaan dat 6C wordt aangelegd, daarna blijkt uit de cijfers/verkeersmodel dat 6C overbodig is en tenslotte wordt gesteld dat er ‘plannen’ zijn. Kortom: men wil blijkbaar iets, waarvoor onderbouwing –althans in dit stuk- ontbreekt.

Wat wel gebeurt, is dat Woerden West een aansluiting krijgt op de A12, waardoor er minder druk komt op de Europabaan.

Antwoord:

Zie de beantwoording van vragen 1 en 2.

4. Met Cattenbroekerlaan wordt de Cattenbroekerdijk bedoeld. Cattenbroekerlaan ligt uitsluitend aan noordzijde van spoor.

Antwoord:

Dit zal worden aangepast.

5. Wat wordt verstaan onder ‘het verschuiven’ van de lange wand? Verder van het spoor en zo ja, hoe groot is die verschuiving? Wat is nu het verschil van de in het plan opgenomen situatie, ten opzichte van de eerder gepresenteerde plannen aan Klankbordgroep?

Antwoord:

Om de wand stedenbouwkundig interessanter te maken, wordt deze in twee stappen van 5 meter opgeschoven in noordelijke richting. Het oostelijke deel van de wand blijft op zijn plaats en het westelijke deel van de wand ligt 10 meter dicht bij het spoor.

6. “De Polaner voldoende geluidsbescherming biedt voor het achterliggende gebied. Door middel van de realisatie van de dove gevel met de minimale hoogte van 16 meter wordt het achterliggende woongebied van Snellerpoort...”.

Blijkbaar heeft samensteller een korte samenvatting van het geheel gemaakt:

- 16 meter is omschreven op pagina 20 als 16 meter hoog om voldoende aantal woningen te creëren en max 25% mag hoger, 16 meter is niet bepaald om het geluid van het spoort + S.weg voldoende te reduceren
- De dove gevel is bedoeld om het aan de andere zijde van de spoorlijn gelegen woongebied voldoende geluidsbescherming te bieden, voor het achterliggende gebied Snellerpoort heeft het dove karakter geen dienende functie.

Antwoord:

De minimale hoogte van 16 meter is noodzakelijk om het gebied achter de Polaner wand dusdanig geluidsluw te maken dat aan deze woningen geen extra geluidswerende voorzieningen nodig zijn. De dove gevel is een wettelijk voorschrift omdat de maximale grenswaarde wordt overschreden. Zonder een dove gevel, mogen er geen woningen in de Polaner wand gebouwd worden. Om voor de woningen aan de andere zijde van het spoor overlast door reflectie te voorkomen, zal de gevel van de Polaner worden aangepast (materiaalkeuze, weinig gladde oppervlakken en of een hellend gevelvlak).

Overigens heeft een nieuw geluidsonderzoek geleid tot nieuwe inzichten over de noodzakelijke hoogte van de Polaner. Deze nieuwe hoogte bedraagt 12 meter.

Inspreker 2

Voorziet geluids- en lichtoverlast doordat de Steinhagenseweg straks langs twee kanten van zijn perceel loopt en er twee rotondes bijkomen net naast zijn perceel. Welke voorzieningen zitten er in dit bestemmingsplan om dit te voorkomen?

Antwoord:

Met het stedenbouwkundige plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de omliggende bebouwing. Uit schaduwberekening is gebleken dat de schaduwen alleen op de slechtste dag van het jaar (21 december) en dan alleen bij een volledige invulling van het plan (27m hoog) het perceel van de heer Zwijnenburg net raken. In de nieuwe plannen wordt uitgegaan van een lagere maximale hoogte, waardoor dit probleem wordt weggenomen.

Inspreker 3

1. Er worden teveel vierkante meters aan winkeloppervlak toegevoegd. Het is wenselijker om een discounter toe te staan plus een kleine uitbreiding van de bestaande supermarkt.

Antwoord:

Het onderzoek naar de wenselijkheid van extra winkelruimte geeft aan dat er vanuit distributie planologische gezichtspunt maar beperkte mogelijkheden zijn voor uitbreiding van het winkeloppervlak. Deze uitbreiding zal bij voorkeur direct aan of bij het bestaande winkelcentrum worden gerealiseerd. Totaal voor het hele winkelcentrum (bestaand + nieuw) is er 1.200 m² detailhandel mogelijk. Er is uitdrukkelijk geen plaats voor een tweede supermarkt.

2. De toevoeging van horeca in de lange wand is een concurrerende ontwikkeling voor het winkelcentrum en daarom onwenselijk

Antwoord:

Het gaat hier om een beperkte mogelijkheid van de vestiging van horeca. Concurrentie op zich is geen ruimtelijke relevant criterium en daarom niet relevant voor het bestemmingsplan. Een gezonde concurrentie is zelfs aan te bevelen. De ontwikkeling past in de schaalgrootte van het bestemmingsplan.

3. Door het omleggen van de Steinhagense Weg gaan de voordelen van een ligging aan een doorgaande weg en van een zichtlocatie verloren.

Antwoord:

De huidige Steinhagenseweg vormt een barrière voor de ontwikkeling van Snellerpoort. De komst van deze nieuwe wijk betekent extra klandizie voor dit wijkwinkelcentrum. Deze locatie is nooit specifiek opgezet als een zichtlocatie.

4. Het bestemmingsplan streeft volgens de toelichting naar een smal wegprofiel, dit is een probleem voor elkaar passerende vrachtwagens die nodig zijn voor de bevoorrading.

Antwoord:

De bestemming verkeer- verblijfsgebied is voldoende breed om een wegprofiel te maken, waar twee vrachtwagens elkaar kunnen passeren. De uiteindelijke uitvoering zal bepalen of dit ook daadwerkelijk kan. Het bestemmingsplan hoeft dus niet te worden aangepast.

5. De mogelijkheid om gedurende 45 dagen per jaar evenementen te mogen organiseren binnen de bestemming verkeer is een bedreiging voor de bereikbaarheid van het winkelcentrum

Antwoord:

Het is een mogelijkheid om gedurende 45 dagen per jaar een evenement te organiseren binnen de verschillende verkeersbestemmingen en geen verplichting. Het maximaal aantal toegestane evenementen is drie per jaar. Deze mogelijkheid is opgenomen om de winkeliers in staat te stellen om

braderieën en vergelijkbare activiteiten te organiseren. Tevens is het winkelcentrum tweezijdig bereikbaar, waardoor dit geen probleem is.

6. Er wordt onvoldoende duidelijkheid gegeven in de toelichting of het aantal parkeerplaatsen toereikend zal zijn. Vermoed wordt dat het aantal parkeerplaatsen niet voldoet.

Antwoord:

Er wordt gerekend met een worst-case scenario en zelfs dan zijn er voldoende parkeerplaatsen. Indien op basis van de thans lopende onderzoeken aanpassingen komen, zullen die opnieuw worden doorerekend.

7. De vorm van het winkelcentrum is in het bestemmingsplan al teveel bepaald. De vormgeving moet meer gericht zijn op functioneel shoppen en minder op "fun-shoppen".

Antwoord:

De bestemmingsregels geven alleen de buitengrenzen en de maximale hoogte van het bouwgebied aan. De vorm van het gebouw is daarom alleen op hoofdlijnen bepaald. De tekening uit de toelichting van het bestemmingsplan komt uit het masterplan en is slechts een illustratie van een mogelijke invulling.

8. De bevoorrading van de winkels moet aan de voorkant gebeuren door een volledige straat omdat de winkels niet vanaf de achterzijde kunnen worden bevoorraad. De term "laad en loszone" impliceert teveel dat er maar een beperkt gebied beschikbaar is voor laden en lossen.

Antwoord:

Het is volkomen helder dat de winkeliers afhankelijk zijn van de bevoorrading via een voorzijde. In de huidige plannen wordt de bestaande parkeerplaats gehandhaafd. Er is daarmee voldoende rekening gehouden met dit uitgangspunt.

9. Aandacht worden gevraagd voor het huidige tekort aan parkeerplaatsen en de parkeerproblematiek tijdens de bouw van het nieuwe deel.

Antwoord:

Het huidige tekort aan parkeerplaatsen zal worden opgelost met dit nieuwe bestemmingsplan. Naar een tijdelijke oplossing wordt nog gezocht.

10. Aandacht wordt gevraagd om bij het selecteren van een ontwikkelaar er goed op te letten dat het beheer van het winkelcentrum in een hand blijft.

Antwoord:

Dit punt is niet ruimtelijk relevant en zal daarom niet leiden tot wijziging van het bestemmingsplan.

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	2
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Gemengd -1	9
Artikel 4	Gemengd -2	12
Artikel 5	Groen	15
Artikel 6	Kantoor	16
Artikel 7	Verkeer	17
Artikel 8	Water	18
Artikel 9	Wonen - Uit te werken	19
Artikel 10	Leiding - Riool	20
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 11	Antidubbelregel	21
Artikel 12	Algemene bouwregels	22
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 15	Algemene ontheffingsregels	25
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 17	Algemene procedureregels	27
Artikel 18	Overige regels	28
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	29
Artikel 19	Overgangsrecht	29
Artikel 20	Slotregel	30

Bijlagen

Bijlage 1: Fasering

Bijlage 2: Staat van Bedrijfsactiviteiten bij Woningen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Snellerpoort van de gemeente Woerden;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0632.Snellerpoort-bVA1 met de bijbehorende regels (en bijlage);

1.3 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt aan het hoofdgebouw, als een toevoeging van een afzonderlijke ruimte, direct verbonden met en direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw, bijvoorbeeld via een toegangsdeur;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis gebonden beroep:

de uitoefening aan huis van bedrijvigheid op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, alsmede niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten;

1.7 aan huis verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.8 achtererf:

het bij het hoofdgebouw (bijvoorbeeld woning) behorende erf, dat is gelegen achter de achtergevellijn of in ieder geval achter het bouwvlak;

1.9 achtergevel:

de gevel achter de voorgevel, meestal evenwijdig daaraan, zoals deze oorspronkelijk bij de bouw is gerealiseerd;

1.10 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.11 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijgebouw:

een op zich zelf staand, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, niet direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw;

1.15 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door - op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende - vloeren of balklagen wordt begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitzondering van een onderbouw en een zolder;

1.18 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop, ingevolge de regels, een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.21 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect, met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.22 dakkapel:

een beperkte doorbreking van het dakvlak door een uit de helling van het dakvlak stekend dakvenster;

1.23 dakterras:

een niet door wanden omsloten bouwlaag op de eerste of hogere verdieping van een hoofd-, bij- of aanbouw, welke geschikt is gemaakt voor verblijf;

1.24 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik, verhuur of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.25 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé;

1.26 dove gevel:

gevel als bedoeld in artikel 1 en artikel 1b lid 5 van de Wet geluidhinder;

1.27 erf:

het al dan niet bebouwde perceelsgedeelte, direct gelegen bij een woning, ingericht ten dienste van het gebruik van deze woning en indien er een bouwvlak voor hoofdgebouwen aanwezig is, gelegen buiten het bouwvlak;

1.28 erker:

een ondergeschikte uitbouw, die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker zorgt voor een verbijzondering van de voorgevel zonder de architectuur wezenlijk aan te tasten. Een erker heeft een beperkte diepte en is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas;

1.29 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.30 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwvlak door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op zijn bestemming als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, exclusief aan- en uitbouwen. Aan- en uitbouwen die tot de hoofdfunctie behoren, worden niet meegerekend tot het hoofdgebouw;

1.31 horecabedrijf:

een bedrijf dat gericht is op het verstrekken van nachtverblijf en/of het verstrekken van dranken en voedsel, overwegende ter plaatse te nuttigen en/of het exploiteren van zaalaccommodatie met uitzondering van een discotheek/bar-dancing;

1.32 horeca-activiteiten:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, in deze regels worden de volgende vormen van horeca onderscheiden:

1. hotel: een horecabedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;

2. restaurant: een horecabedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruikt ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is;
3. dagzaak: een horecabedrijf, dat qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelvevestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, koffieshop en ijssalon;
4. cafetaria: een horecabedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kleine eetwaren, niet zijnde maaltijden waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt;
5. cafés, bars, avond- en nachtgelegenheid: een horecabedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt;

1.33 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.34 maatschappelijke voorziening:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

1.35 openbaar groen:

groenvoorzieningen (zoals parken, plantsoenen en speelveldjes) die het hele jaar of een groot deel van het jaar voor het publiek algemeen toegankelijk zijn;

1.36 openbare weg:

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen, fietspaden en voetpaden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden of zijkanten. Achterpaden en zijpaden die bedoeld zijn voor bewoners en omwonenden behoren niet tot de openbare weg;

1.37 overkapping:

een overdekte ruimte, al dan niet omsloten door maximaal twee wanden. Onder een overkapping wordt ook een carport verstaan;

1.38 peil:

de gemiddelde hoogte van het aan een bouwwerk aansluitende, afgewerkte maaiveld, maar niet hoger dan de kruin van de weg in geval dit bouwwerk aan een weg gelegen is;

1.39 plankkaart (geometrische plaatsbepaling)

de verbeelding van het bestemmingsplan "Snellerpoort", nummer NL.IMRO.0632.Snellerpoort-ON01.GML

1.40 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een mate alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een parenclub en een prostitutiebedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.41 straatmeubilair:

de op of bij een weg behorende bouwwerken, zoals verkeerstekens, wegbebakeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halte aanduidingen, parkeerregulerende constructies, afvalcontainers, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaarden, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, speelvoorzieningen enabri's;

1.42 uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, dat een vergroting van de bestaande ruimte in dat hoofdgebouw is en direct daarmee in open verbinding staat;

1.43 voorerf:

het bij een gebouw (bijvoorbeeld een woning) behorende erf, dat is gelegen voor de voorgevellijn of in ieder geval voor het bouwvlak;

1.44 voorgevel:

de voorgevel zoals deze bij de bouw van het betrokken gebouw oorspronkelijk is gerealiseerd. Van een woning op de hoek van twee straten is slechts één gevel de voorgevel. Voor de bepaling van de voorgevel geldt in eerste instantie de voorgevelrooilijn op de plankaart (de naar de weg toegekeerde zijde) of indien deze nog geen duidelijkheid geeft, de gevel waar de voordeur of hoofdingang van de woning is gelegen of in laatste instantie de zijde waaraan de hoofdontsluiting van het perceel is gesitueerd;

1.45 voorgevellijn:

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de oorspronkelijke voorgevels van de hoofdgebouwen;

1.46 voorgevelrooilijn:

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de voorgevels van de hoofdgebouwen en een zo gelijkmatig mogelijk beloop overeenkomstig de richting van de weg heeft;

1.47 vooruitbouw:

een uitbouw op de begane grond van een woning. De vooruitbouw is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en heeft tot doel de woning te vergroten. Door de omvang, vormgeving en situering kan een vooruitbouw een verandering van de bestaande architectuur van de woning tot gevolg hebben. Een vooruitbouw heeft een beperkte diepte en bestaat minimaal aan twee zijden geheel of gedeeltelijk uit glas;

1.48 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de permanente huisvesting van één huishouden;

1.49 zijerf:

het bij een gebouw (bijvoorbeeld de woning) behorende erf, dat is gelegen naast de zijgevellijn van het gebouw of in ieder geval naast het bouwvlak;

1.50 zijgevel:

het bij een gebouw (bijvoorbeeld de woning) behorende erf, dat is gelegen naast de zijgevellijn van het gebouw of in ieder geval naast het bouwvlak;

1.51 zijgevellijn:

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de zijgevels van de hoofdgebouwen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.4 de grondoppervlakte:

van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil;

2.5 de brutovloeroppervlakte:

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd -1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd -1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca in de vorm van in totaal maximaal twee vestigingen van dagzaak of restaurant, met een gezamenlijke brutovloeroppervlakte van 450 m²;
- b. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' en met dien verstande dat het brutovloeroppervlak voor sociaal-medische voorzieningen maximaal 10.000 m² mag bedragen;
- c. kantoren uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' en met dien verstande dat het brutovloeroppervlak maximaal 4000 m² mag bedragen;
- d. water, met een oppervlakte van minimaal 3200 m²;
- e. parkeren;
- f. wonen;
- g. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- h. ondergrondse energieopslag, zoals warmte-koude opslag;
- i. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals erven, groen, nutsvoorzieningen en parkeren.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:

Algemeen

- a. gebouwen moeten aaneengesloten worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde in a mogen in de aaneengesloten gebouwen maximaal drie onderdoorgangen worden gerealiseerd, waarvan twee in de noordgevel en een in de westgevel de breedte maximaal 8 m en de hoogte maximaal 4 m bedraagt;
- c. de gevel die is gericht op, of valt in de specifieke bouwaanduiding 'dove gevel' moet worden uitgevoerd met een dove gevel;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven maximale bouwhoogte;
- e. in afwijking van het bepaalde in d is ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding '1' een bouwhoogte van maximaal 20 m toegestaan;
- f. in afwijking van het bepaalde in d is ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding '2' voor niet meer dan 25 % per fase zoals bedoeld in artikel 12.1 een hogere bouwhoogte van maximaal 30 m toegestaan;
- g. de bouwhoogte van gebouwen dient gelijk of hoger te zijn aan de op de plankaart aangegeven minimale bouwhoogte;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag een onderdoorgang worden gerealiseerd met een hoogte van ten minste 4,5 m;
- i. de diepte van woningen bedraagt maximaal 18 m; deze regel geldt niet ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding '1' ;
- j. in afwijking van het bepaalde in i mag de maximale diepte van woningen, voor zover het niet de begane grondlaag betreft, 23 m bedragen;

Wonen

- k. het aantal woningen of wooneenheden mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

Parkeren

- l. parkeervoorzieningen moeten inpandig en mogen verdiept en ondergronds worden gebouwd;

Andere bouwwerken

- m. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
 1. voor erf- en terreinafscheidingen op het voorerf 1 m en op het zij- en achtererf 2 m;
 2. 6 m voor palen en vlaggenmasten;
 3. 3 m voor de overig;

Overig

- n. voor het overige zijn de bepalingen van artikel 12 (algemene bouwregels) van toepassing.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3.2 onder b voor het realiseren van een extra onderdoorgangen in de aaneengesloten gebouwen, mits wordt voldaan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder.

3.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- e. de sociale veiligheid;
- f. een goede milieusituatie;
- g. de bescherming van de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeven van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m²;
- b. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 zoals genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten bij woningen medewerking wordt verleend;
- c. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten mogen geen detailhandel betreffen;

- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

3.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.5 voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de activiteiten aan de woonfunctie geen afbreuk mogen doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeven van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m²;
- b. de activiteiten geen hinder mogen opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 zoals genoemd in Bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten bij woningen medewerking wordt verleend;
- c. de activiteiten zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten geen detailhandel mogen betreffen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d is detailhandel door middel van internet toegestaan, met uitzondering van het afhalen van goederen door personen die goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik, verhuur of aanwending;
- f. de activiteiten geen nadelige invloed mogen hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Artikel 4 Gemengd -2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd -2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening, met een gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 1.900 m²;
- b. kantoren, met een bedrijfsvloeroppervlakte per kantoor van niet meer dan 500 m²;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. horeca, in de vorm van een dagzaak of restaurant, met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 200 m²;
- e. bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten bij woningen;
- f. wonen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. water;
- i. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- j. ondergrondse energieopslag, zoals warmte-koude opslag;
- k. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals erven, groen en nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met inachtneming van het volgende:

Algemeen

- a. gebouwen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd;
- b. gebouwen moeten aaneengesloten worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven maximale bouwhoogte;
- d. in afwijking van het bepaalde in b is voor niet meer dan 25 % van het bouwvlak een hogere bouwhoogte met niet meer dan 4 m toegestaan.

Wonen

- e. het aantal woningen of wooneenheden mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- f. de woningen dienen georiënteerd te zijn op de aangrenzende wegen;

Parkeren

- g. parkeervoorzieningen dienen voor ten minste 50 auto's gerealiseerd te worden;

Andere bouwwerken

- h. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
 - 1. voor erf- en terreinafscheidingen op het voorerf 1 m en op het zij- en achtererf 2 m;
 - 2. 6 m voor palen en vlaggenmasten;
 - 3. 3 m voor de overig;

Overig

- i. voor het overige zijn de bepalingen van artikel 12 (algemene bouwregels) van toepassing.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- e. de sociale veiligheid;
- f. een goede milieusituatie;
- g. de bescherming van de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeven van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m²;
- b. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 zoals genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten bij woningen medewerking wordt verleend;
- c. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten mogen geen detailhandel betreffen;
- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

4.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.4 voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de activiteiten aan de woonfunctie geen afbreuk mogen doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeven van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m²;
- b. de activiteiten geen hinder mogen opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 zoals genoemd in Bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten bij woningen medewerking wordt verleend;
- c. de activiteiten zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten geen detailhandel mogen betreffen;

- e. in afwijking van het bepaalde onder d is detailhandel door middel van internet toegestaan, met uitzondering van het afhalen van goederen door personen die goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik, verhuur of aanwending;
- f. de activiteiten geen nadelige invloed mogen hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en water;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. ontsluitingswegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. ondergrondse energieopslag;
- h. nutsvoorzieningen en gemalen;
- i. evenementen met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder straatmeubilair, worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 6 m voor palen en masten;
- b. 5 m voor speelvoorzieningen;
- c. 5 m voor de overige;
- d. voor het overige zijn de bepalingen van artikel 12 (algemene bouwregels) van toepassing.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. een goede milieusituatie;
- f. de bescherming van de groenstructuur;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Kantoor

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. ondergrondse energieopslag;
- c. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals erven, groen, water, nutsvoorzieningen en parkeren.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan is aangegeven op de plankaart;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:
 - 1. voor erf- en terreinafscheidingen voor de naar een openbare weg gekeerde gevel 1 m en voor het overige 2 m;
 - 2. 6 m voor palen en vlaggenmasten;
 - 3. 3 m voor de overige;
- d. voor het overige zijn de bepalingen van artikel 12 (algemene bouwregels) van toepassing.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- e. de sociale veiligheid;
- f. een goede milieusituatie;
- g. de bescherming van de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" tevens voor geconcentreerde parkeervoorzieningen;
- d. buurtontsluitingswegen;
- e. bruggen;
- f. groen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. straatmeubilair;
- i. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals water, nutsvoorzieningen en parkeren.
- j. evenementen met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

7.2 Bouwregels

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder straatmeubilair, niet meer mag bedragen dan:
 - 1. 10 m voor palen en masten;
 - 2. 5 m voor speelvoorzieningen;
 - 3. 3 m de overige;
- b. voor het overige zijn de bepalingen van artikel 12 (algemene bouwregels) van toepassing.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen;
- b. waterberging en waterhuishouding;
- c. kunstwerken ten behoeve van wegverkeer;
- d. ondergrondse energieopslag;
- e. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals erven, groen, nutsvoorzieningen, bruggen en dammen met duikers.

8.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemmingpassende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.
- b. voor het overige zijn de bepalingen van artikel 12 (algemene bouwregels) van toepassing.

Artikel 9 Wonen - Uit te werken

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. ondergrondse energieopslag;
- d. verkeer;
- e. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeren en ontsluitingsverharding.

9.2 Uitwerkingsregels

Bouwen binnen de bestemmingen Wonen - Uit te werken is slechts toegestaan indien:

- a. de faseringsvolgorde in acht wordt genomen zoals deze is opgenomen in artikel 12 van deze regels.
- b. de bestemming wordt ontsloten door minimaal drie ontsluitingen haaks op het spoor en op de Steinhagenseweg;
- c. parkeren dient in voldoende mate binnen de bestemming te worden gerealiseerd;
- d. het bepaalde in artikel 12 (algemene bouwregels) en 17 (algemene procedureregels) moet in acht worden genomen.

9.3 Bouwregels

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan aangegeven is op de plankaart;
- b. het aantal woningen niet meer bedraagt dan is aangegeven op de plankaart;
- c. parkeervoorzieningen verdiept en ondergronds mogen worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:
 - 1. 10 m voor palen en masten;
 - 2. 5 m voor speelvoorzieningen;
 - 3. 3 m de overige.

Artikel 10 Leiding - Riool

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van hoofdtransportleidingen, met een strook van ...meter ter weerszijden van de aangeduide leiding.

10.2 Bouwregels

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

10.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 10.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de aangegeven onderliggende bestemmingen, op voorwaarde, dat:

- a. de belangen van de leiding dit toelaten;
- b. alvorens de ontheffing te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de leiding;
- c. voor het overige de regels van de onderliggende bestemmingen van toepassing zijn.

10.4 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden op de tot Leiding - Riool bestemde grond, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden:
 1. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 2. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
 3. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen;
 4. het aanbrengen van diepgewortelde beplanting en of bomen;
 5. het vellen of rooien van houtgewas.
- b. Het onder 10.4.a vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
 1. welke betreffen het normale onderhoud en beheer van de hoofdtransportleiding;
 2. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.
- c. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 10.4.a zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de hoofdtransportleidingen ontstaat of kan ontstaan.
- d. Advisering
 1. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder 10.4.a wordt het advies ingewonnen van de leiding beheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Faseringsvolgorde in verband met de maximaal toelaatbare gevelbelasting

Bouwen binnen de bestemmingen Gemengd -1 en Wonen - Uit te werken is slechts toegestaan indien hierbij de faseringsvolgorde van de vier fasen in acht wordt genomen zoals deze is opgenomen in de bijlage bij deze planregels.

12.2 Ontheffing van de faseringsvolgorde

Burgemeester en wethouders mogen afwijken van de in 12.1 opgenomen faseringsvolgorde, mits wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder.

12.3 Maximum aantal woningen binnen het plangebied

Het totaal aantal woningen binnen de bestemmingen Gemengd -1, Gemengd -2 en Wonen - Uit te werken bedraagt minimaal 330 en maximaal 770.

12.4 Ondergrondse energieopslag

Ten behoeve van de ondergrondse opslag van energie (warmte- koude opslag) mag:

- a. binnen hoofdgebouwen een technische installatie of technische ruimte met een oppervlak van maximaal 50m² worden gebouwd;
- b. buiten gebouwen worden voorzien in een zelfstandig gebouw of bouwwerk van maximaal 50 m², voor zover deze ondergronds wordt gebouwd.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels**13.1 Vormen van verboden gebruik**

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van gronden en/of water als seksinrichting.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels**14.1 Vrijwaringszone - spoor**

Ter plaatse van de aanduiding “vrijwaringzone – spoor” zijn gebouwen bedoeld voor verblijf van mensen niet toegestaan.

Artikel 15 Algemene ontheffingsregels

15.1 Bevoegdheid tot het verlenen van ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut waaronder een gemaal, waarbij de inhoud ten hoogste 75 m³ en de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
- b. het in geringe mate afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen in het bestemmingsplan in het horizontale vlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking ten opzichte van hetgeen op de in het bestemmingsplan niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, hoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen), eventueel met een overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten en dit bouwtechnisch noodzakelijk wordt geacht in verband met de uitoefening van het in het plan toegestane gebruik;
- d. de bouw van andere bouwwerken, zoals een vlaggenmast, een kunstwerk, antennes en dergelijke tot een hoogte van 15 m.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van het artikel Algemene ontheffingsregels niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd.

Artikel 17 Algemene procedureregels

17.1 Toepassing uniforme voorbereidingsprocedure Awb

Op de voorbereiding van de in deze regels bedoelde uitwerkings-, wijzigings- en ontheffingsbesluiten is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing:

- a. tenzij elders in deze regels anders is vermeld;
- b. met dien verstande dat de termijn van tervisielegging van een ontwerp ontheffingsbesluit, waarbinnen belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld zienswijzen naar voren te brengen, twee weken bedraagt.

17.2 Uitwerkingsplan

- a. Op de in artikel 9 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat in werking is getreden en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen;
- b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 17.2 onder a, indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in, een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor gemaakt ontwerp;
- c. onder de in lid 17.2 onder b bedoelde omstandigheden mag slechts ontheffing worden verleend nadat belanghebbenden gedurende vier weken in de gelegenheid zijn gesteld daartegen schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken.

Artikel 18 Overige regels**18.1 Verwijzing naar andere regelgeving**

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

19.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangs-bepalingen van dat plan.

Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan 'Snellerpoort' van de gemeente Woerden"

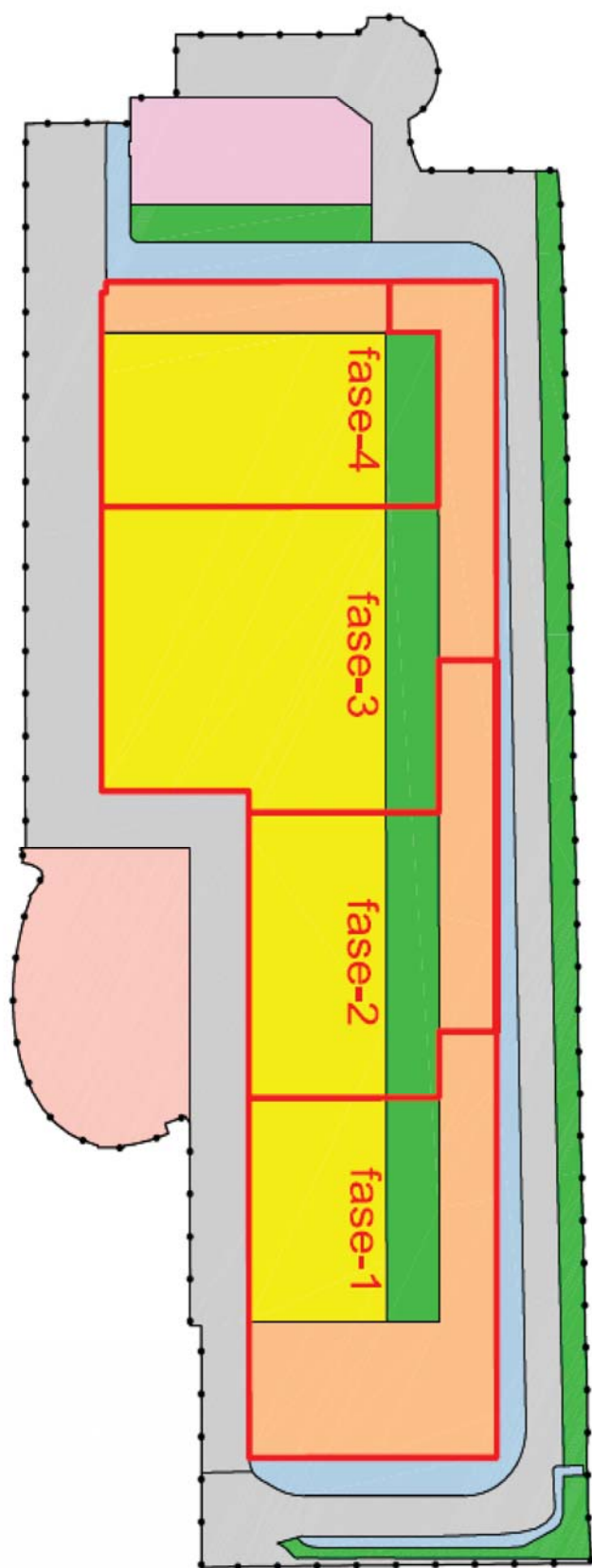
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Woerden

in de openbare vergadering van .24 juni 2010..

de griffier,

de voorzitter,

Bijlage 1: Fasering



Bestemmingsplan "Snellerpoort"

Regels

Bijlage 2: Staat van Bedrijfsactiviteiten bij woningen

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:										
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN										
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2	1 G	1		

[illegible]

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
80	-	ONDERWIJS										
801, 802		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.2	A0	Afalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
91	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
9213		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9262	0	Schietinrichtingen:										
9262	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
9262	F	Sportscholen, gymnastiekszalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9271		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

VERBEELDING

