

**Nota van Uitgangspunten Bestemmings-  
plan Defensie-eiland Woerden**

**Gemeente Woerden**



# Nota van Uitgangspunten Bestemmingsplan Defensie-eiland Woerden

Gemeente Woerden

Rapportnummer:	211X04759.065264_1_8
Datum:	08 september 2011
Opdrachtgever:	De Wasserij CV de heer J. van Lier
Projectteam BRO:	Gineke Schalken, Grietje Pepping
Concept:	7 april 2011 21 april 2011 16 mei 2011
Vaststelling:	
Trefwoorden:	Nota van Uitgangspunten, Bestemmingsplan, Defensie-eiland Woerden.
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte (4)
Beknopte inhoud:	-

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401



<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pagina</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Huidige juridische status plangebied	5
<b>2. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN</b>	<b>7</b>
<b>3. UITGANGSPUNTEN MILIEU</b>	<b>9</b>
3.1 Bodem	9
3.2 Bedrijven en milieuzonering	10
3.3 Geluid	10
3.4 Externe veiligheid	10
3.5 Kabels en leidingen	11
3.6 Luchtkwaliteit	11
<b>4. UITGANGSPUNTEN WAARDEN</b>	<b>13</b>
4.1 Flora en fauna	13
4.2 Waterhuishouding	14
4.3 Archeologische waarden	14
4.4 Cultuurhistorische waarden	16
<b>5. JURIDISCHE VERTALING</b>	<b>17</b>
5.1 Inleiding	17
5.2 Systematiek	17
<b>6. ECONOMISCHE UITGANGSPUNTEN</b>	<b>21</b>
<b>7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>23</b>
7.1 Inleiding	23
7.2 Inspraak	23
7.3 Overleg	23

## BIJLAGEN

Bijlage 1: Parkeernormen

Bijlage 2: Spelregelkaart



Fig. 1. Globale begrenzing van het bestemmingsplangebied

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

Het voormalige defensie-eiland aan de Wilhelminaweg 146 te Woerden zal worden herontwikkeld. Doel is om het voormalige militaire terrein te herontwikkelen tot een hoogwaardig deel van de binnenstad van Woerden met het hoofdaccent op wonen. In totaal worden circa 240 woningen en circa 400 – 800 m<sup>2</sup> aan culturele voorzieningen gerealiseerd.

Om de herontwikkeling en de sanering van het 'Defensie-eiland' te realiseren, is door de gemeente Woerden een aanbestedingsprocedure gevolgd. Deze procedure is winnend afgesloten door de combinatie van Blauwhoed en VORM Ontwikkeling. Deze partijen hebben 'De Wasserij CV' opgericht, de entiteit die het 'Defensie-eiland' gaat herontwikkelen.

De herontwikkeling van het defensie-eiland is op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Binnenstad 1978' niet mogelijk. Om de herontwikkeling mogelijk te maken zal het vigerend bestemmingsplan worden herzien. In de voorliggende nota worden de belangrijkste uitgangspunten geformuleerd die gehanteerd worden bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Defensie-eiland Woerden'.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de Singel van Woerden, ten zuiden van het stadscentrum en nabij het spoor.

De exacte begrenzing van het plangebied voor het bestemmingsplan wordt bepaald door de omliggende bestemmingsplannen 'Woerden Binnenstad' en 'Honthorst'. De grenzen van deze bestemmingsplannen vormen namelijk de begrenzing van onderhavig plangebied, met uitzondering van de nieuwe ontsluitingen van het plangebied. Deze ontsluitingen ofwel bruggen zijn op basis van het vigerend bestemmingsplan niet mogelijk. Het bestaande kasteel ligt in het plangebied van het bestemmingsplan 'Woerden Binnenstad' en wordt derhalve niet meegenomen in het onderhavig bestemmingsplan. Dit betekent dat de plangrens strak rondom het eiland komt te liggen, met uitzondering van de nieuwe ontsluitingen, bebouwing die deels boven het water zijn gesitueerd en de inrichting van de ruimte rondom het kasteel (zie figuur 1). De bebouwing die over het water is gesitueerd, 'hangt' in feite over het water zodat kade ( het rijksmonument) zichtbaar is. De ligging van de ont-



sluitingen en bebouwingsdelen over het water worden gebaseerd op de kaart, zoals weergegeven in figuur 2.

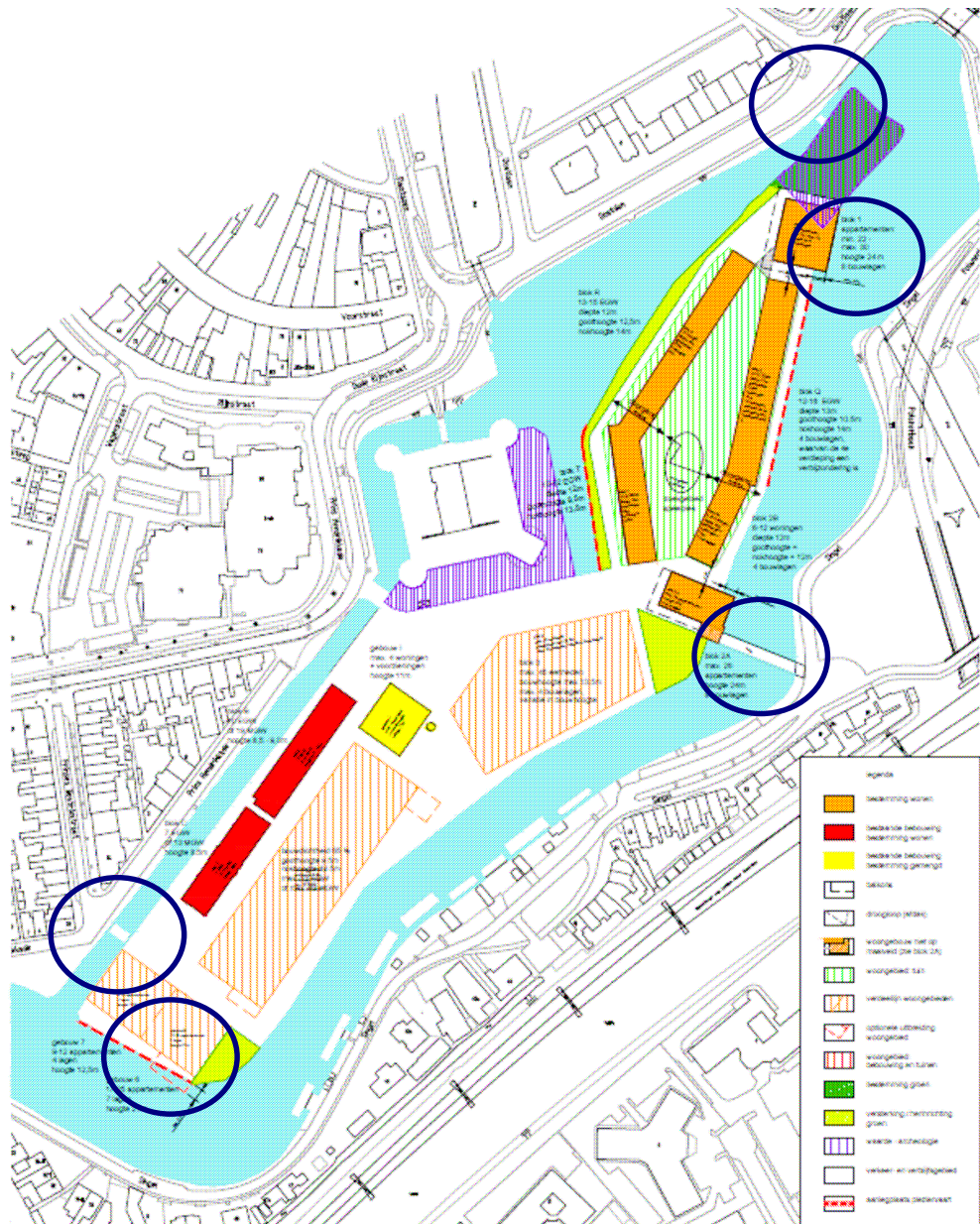


Fig. 2. Globale ligging ontsluitingen en overbouwingen



### 1.3 Huidige juridische status plangebied

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Binnenstad 1978', vastgesteld door de gemeenteraad van Woerden op 29 juni 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 december 1979. Voor het plangebied zijn onderstaande bestemmingen van toepassing:

- Militaire doeleinden (MD);
- Openbaar groen, plantsoen of berm;
- Haven;
- Bijzondere doeleinden kasteel (BDKA);
- Erf (E).



Fig. 3. Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan

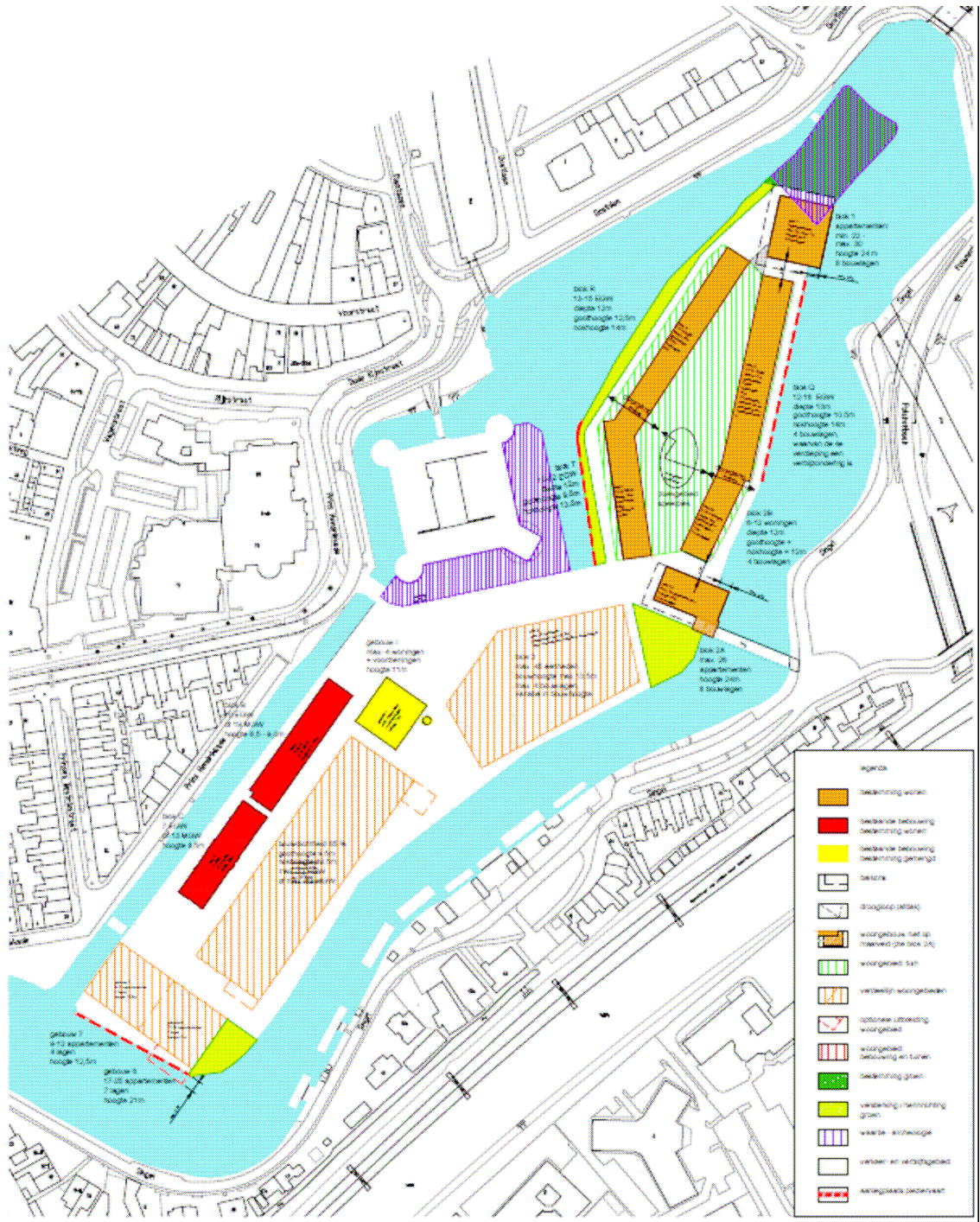


Fig. 4. Spelregelkaart voor het bestemmingsplan

## 2. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

De Spelregelkaart van 8 september 2011 zal als uitgangssituatie dienen voor het bestemmingsplan (zie figuur 4). Daarnaast dient voldaan te worden aan de parkeernormen. De parkeernormen zullen indirect het maximum aantal wooneenheden bepalen. Wanneer het bestemmingsplan meer wooneenheden toelaat dan de parkeernorm, is de parkeernorm (zie bijlage) leidend en kaderstellend in het maximum aantal wooneenheden.

Het stedenbouwkundige plan geeft een impressie van de mogelijke situering van de woningen/ appartementen en een invulling van het openbare gebied. De invulling van het bouwvlak in het zuidelijk deel van het plangebied is nog niet concreet. Hiervoor zal in het bestemmingsplan een zekere flexibiliteit gehanteerd worden (zie verdere info voor de juridische vertaling in hoofdstuk 5).





## 3. UITGANGSPUNTEN MILIEU

Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op de bodemkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, geluid, externe veiligheid, kabels en leidingen, luchtkwaliteit.

### 3.1 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. In het verleden zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd voor het plangebied. Het Defensie-eiland heeft jarenlang gediend voor militaire doeleinden. Door gebruik van ondergrondse opslagtanks en chloorhoudende oplosmiddelen voor de chemische wasserijen is bodemverontreiniging ontstaan. Sanering wordt noodzakelijk geacht, zodat:

- de verontreinigde bodem in ieder geval geschikt gemaakt wordt voor de gebruiksfunctie;
- het risico van verspreiding van de verontreiniging zoveel mogelijk beperkt wordt;
- de nazorg en gebruiksbeperkingen zoveel mogelijk beperkt wordt.

Voor de saneringswerkzaamheden is een werkgroep Sanering Defensie-eiland Woerden ingesteld<sup>1</sup>. De sanering is opgedeeld in vier fasen, namelijk:

1. sanering bovengrond (immobiele verontreinigingen en verontreinigingen minerale olie);
2. sanering werkgebieden (tot 20 m-mv) mobiele verontreinigingen met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOCl). Voorafgaande aan de sanering van deze werkgebieden wordt ter plaatse eerst een pilot sanering uitgevoerd;
3. sanering verontreinigingspluim diepere grondwater met VOCl en benzeen op en ten noordwesten van het Defensie-eiland;
4. sanering verontreinigingspluim diepere grondwater met VOCl ter hoogte van het NS-station Woerden.

De sanering van fase 1 en 2 worden onder verantwoordelijkheid van De Wasserij CV uitgevoerd en fase 3 en 4 onder verantwoordelijkheid van de gemeente Woerden.

In het bestemmingsplan worden de conclusies van de diverse bodemonderzoeken opgenomen, waaruit blijkt dat de bodem geschikt wordt gemaakt voor de voorgenomen ontwikkeling.

---

<sup>1</sup> Deze werkgroep bestaat uit de gemeente Woerden, Provincie Utrecht, Milieudienst Noord-West Utrecht, De Wasserij CV, Sita Remediation BV en MWH BV.

## 3.2 Bedrijven en milieuzonering

Er gelden bepaalde afstandzones die aangehouden moeten worden tussen bedrijven/voorzieningen en gevoelige gebouwen, zoals woningen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzoneringen 2009' zal een beoordeling plaatsvinden ten aanzien van de hinderzones van bedrijven en voorzieningen in het plangebied en in de omgeving van het plangebied.

## 3.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van weg- en railverkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is reeds een akoestisch onderzoek uitgevoerd (september 2009)<sup>2</sup>. Het stedenbouwkundig plan is in de tussentijd op enkele punten gewijzigd (ligging van de gevels). Het akoestisch onderzoek zal daarom in het kader van de bestemmingsplanprocedure geactualiseerd worden. Daarnaast zijn de gehanteerde verkeersgegevens in het onderzoek uit 2009 gedateerd. Tot slot dient bij een akoestisch onderzoek de situatie 10 jaar na realisatie berekend te worden. Dit zal op zijn vroegst 2021 zijn, terwijl in het onderzoek wordt uitgegaan van 2020.

Het akoestisch onderzoek zal plaatsvinden wanneer het ontwerp bestemmingsplan gereed is. Dit omdat dan de bouwvlakken op de verbeelding bekend zijn. De gemeente Woerden heeft aan De Wasserij CV aangegeven medewerking te verlenen aan het bijstellen c.q. aanpassen van haar geluidambities indien dat noodzakelijk mocht blijken, mits in de planuitwerking wordt voldaan aan de wettelijke geluideisen en normen.

## 3.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

---

<sup>2</sup> 1<sup>e</sup> Beoordeling verkeerslawaai Defensie-eiland te Woerden, Caubergh-Huygen september 2009.

Aan de hand van de risicokaart van de provincie Utrecht zal onderzocht worden of er sprake is van belemmeringen. Op basis van een eerste inventarisatie is er sprake van een risicovolle inrichting in de nabijheid van het plangebied. Daarnaast vindt er vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor.

Door de gemeente Woerden zal actuele informatie aangeleverd worden. Op basis van deze informatie zal blijken of nader onderzoek naar externe veiligheid noodzakelijk zal zijn. Daarnaast zal het document 'Verantwoording groepsrisico vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor in Woerden'<sup>3</sup> als leidraad dienen.

### 3.5 Kabels en leidingen

Door de gemeente Woerden is aangegeven dat in het plangebied geen hoofdtransportleidingen aanwezig zijn.

### 3.6 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer. Er is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sup>2</sup> en PM<sub>10</sub>. Indien aannemelijk kan worden gemaakt dat het geplande project NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. In het Besluit NIBM zijn categorieën van gevallen aangewezen die NIBM zijn en dus niet getoetst hoeven te worden aan de luchtkwaliteitsnormen. Dit is onder andere de categorie woningbouwproject tot 1500 woningen. In dit plan worden circa 240 woningen gerealiseerd, wat betekent dat de woningen voldoen aan deze categorie.

Daarnaast worden culturele voorzieningen gerealiseerd. Om te bepalen of de ontwikkeling voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen, dient de verkeersgeneratie in beeld te worden gebracht. De verkeersaantrekkende werking van de realisatie wordt in beeld gebracht. Hierbij wordt gekeken naar zowel de huidige als de toekomstige situatie, om het verschil in verkeersaantrekkende werking in beeld te krijgen. De berekeningen voor de verkeersgeneratie worden, voor zover kengetallen voor de beoogde functies bestaan, uitgevoerd op basis van CROW publicatie 256<sup>4</sup> en publicatie 272<sup>5</sup>. Wanneer functies gepland zijn, waarvoor geen kengetallen bestaan, wordt gebaseerd op (bedrijfs)gegevens over aantallen gebruikers en/of bezoekers.

---

<sup>3</sup> Vastgesteld, d.d. 27 augustus 2007

<sup>4</sup> CROW publicatie 256, Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, oktober 2007

<sup>5</sup> CROW publicatie 272, Verkeersgeneratie voorzieningen, december 2008



Indien aannemelijk gemaakt kan worden dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Op basis van de verkeersgeneratie van het eiland zal beoordeeld worden of het plan NIBM is. Indien het plan NIBM bijdraagt zal vervolg onderzoek noodzakelijk zijn.

## 4. UITGANGSPUNTEN WAARDEN

### 4.1 Flora en fauna

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het defensie-eiland is in 2007 reeds een verkennend flora- en faunaonderzoek<sup>6</sup> uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied geschikt is voor vleermuizen. Om vast te stellen of er daadwerkelijk vaste verblijfplaatsen van vleermuizen in de bebouwing aanwezig zijn, is het nodig om het plangebied nader te onderzoeken met een bat-detector. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd conform het 'vleermuisprotocol'. De planning kan volgens verschillende scenario's worden gevolgd. Initiatiefnemer heeft aangegeven het volgende scenario in gang te willen zetten:

Maand	Werkzaamheden
Mei 2011	Uitwerking mitigerende maatregelen in periode mei – augustus; indien nodig al voorbereidende maatregelen uitvoeren
Mei 2011	Inventarisatieronde
Juni 2011	Inventarisatieronde
Sept 2011	Inventarisatieronde Mitigatieplan afronden; afspraken vastleggen, indien nodig voorbereidende maatregelen uitvoeren

Het aanvragen van een ontheffing is formeel niet nodig omdat Dienst Regelingen deze toch zal weigeren via een zgn. 'positieve afwijzing' (mits de mitigerende maatregelen 'passend' zijn). Hiermee wordt 2 maanden proceduretijd bespaard. Een positieve afwijzing is wel een vorm van goedkeuring van Dienst Regelingen; sommige gemeenten vragen hier wel om. Voorwaarde bij dit scenario is daarom in vroeg stadium met de gemeente (bv. de gemeentelijke ecooloog) de te volgen werkwijze af te stemmen. In dat geval is het risico op vertraging zeer klein. Bovendien werkt het feit dat je al vroeg maatregelen voor vleermuizen meeneemt in je plan positief in de beeldvorming.

Voor het bestemmingsplan zal het bestaande flora- en faunaonderzoek geactualiseerd worden middels een oplegnotitie. Het vleermuizenonderzoek zal in september afgerond zijn. Het bestemmingsplantraject loopt gewoon door. Een eerste inschatting is dat er sprake zal zijn oplosbare belemmeringen. Bij de sloopaanvraag (aanvraag omgevingsvergunning) dient het vleermuizenonderzoek afgerond te zijn en eventuele maatregelen moeten eveneens in acht genomen zijn.

<sup>6</sup> Quick scan defensie-eiland, Bureau Viridis, projectnummer 2007-5, d.d. februari 2007.

## 4.2 Waterhuishouding

Een waterparagraaf vormt een belangrijk onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Gezien het feit dat het plangebied aan alle zijden wordt omgeven door water is het vanzelfsprekend dat er in het plan rekening wordt gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten. In het bestemmingsplan zal een waterparagraaf opgenomen worden, waarin beschreven wordt welke waterhuishoudkundige aspecten aanwezig zijn en hoe hiermee in het plan wordt omgegaan.

Uitgangspunten zijn:

- geen toename van het verhard oppervlak;
- afvoer moet goed geregeld zijn;
- indien hemelwater geloosd wordt op het oppervlaktewater, dan kunnen geen uitlogbare materialen worden toegepast in daken en goten.

Het waterschap zal nauw betrokken worden bij de bestemmingsplanprocedure.

## 4.3 Archeologische waarden

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het defensie-eiland is reeds een archeologisch onderzoek<sup>7</sup> uitgevoerd. Dit onderzoek is destijds afgekeurd door het toenmalig bevoegd gezag, de Provincie Utrecht. De provincie achtte de onderzoeksmethode niet voldoende om uitspraken te kunnen doen over de aanwezigheid van de Romeinse limesweg. De gemeente en de provincie hebben vervolgens op 23-5-2007 afspraken gemaakt met betrekking tot het vervolgonderzoek, namelijk een proefsleuvenonderzoek. Met het van kracht worden van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in september 2007 is inmiddels de gemeente Woerden bevoegd gezag voor archeologie geworden. Naar aanleiding van de plannen en de meest actuele kennis over vervuiling dient opnieuw bekeken te worden of de ligging van de proefsleuven nog de meest optimale is (zie figuur 5).

### *Vindplaatsen*

Naar aanleiding van het onderzoek zijn de volgende vindplaatsen te onderscheiden:

1. bewoningsresten uit de Middeleeuwen of Nieuwe Tijd in het NO-deel van het defensie-eiland (zie rode zone op afb. in Nota van Inlichtingen);
2. resten van het 17<sup>e</sup> eeuws retranchement (onderdeel van de vestingwerken);
3. stort van puin en vondsten in de kasteelgracht;
4. de limesweg kan mogelijk aanwezig zijn, dit is niet voldoende onderzocht; deze wordt verwacht in de omgeving van boring 14 (tussen boring 12 en 15).

---

<sup>7</sup> Inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen Defensie-eiland, Woerden, SOB Researc, projectnummer 1211-0601, d.d. januari 2007.

## Vervolgonderzoek

Bij verstoring van de zones waarin de bovengenoemde vindplaatsen liggen, dient vervolgonderzoek plaats te vinden, namelijk bij vindplaats:

1. proefsleuvenonderzoek, indien daadwerkelijk bewoningsresten worden aangetroffen gevolgd door een opgraving
2. proefsleuvenonderzoek, mogelijk in het veld uit te breiden tot een opgraving
3. begeleiding van ontgravingswerkzaamheden
4. booronderzoek of proefsleuvenonderzoek; bij aantreffen limesweg vervolgonderzoek

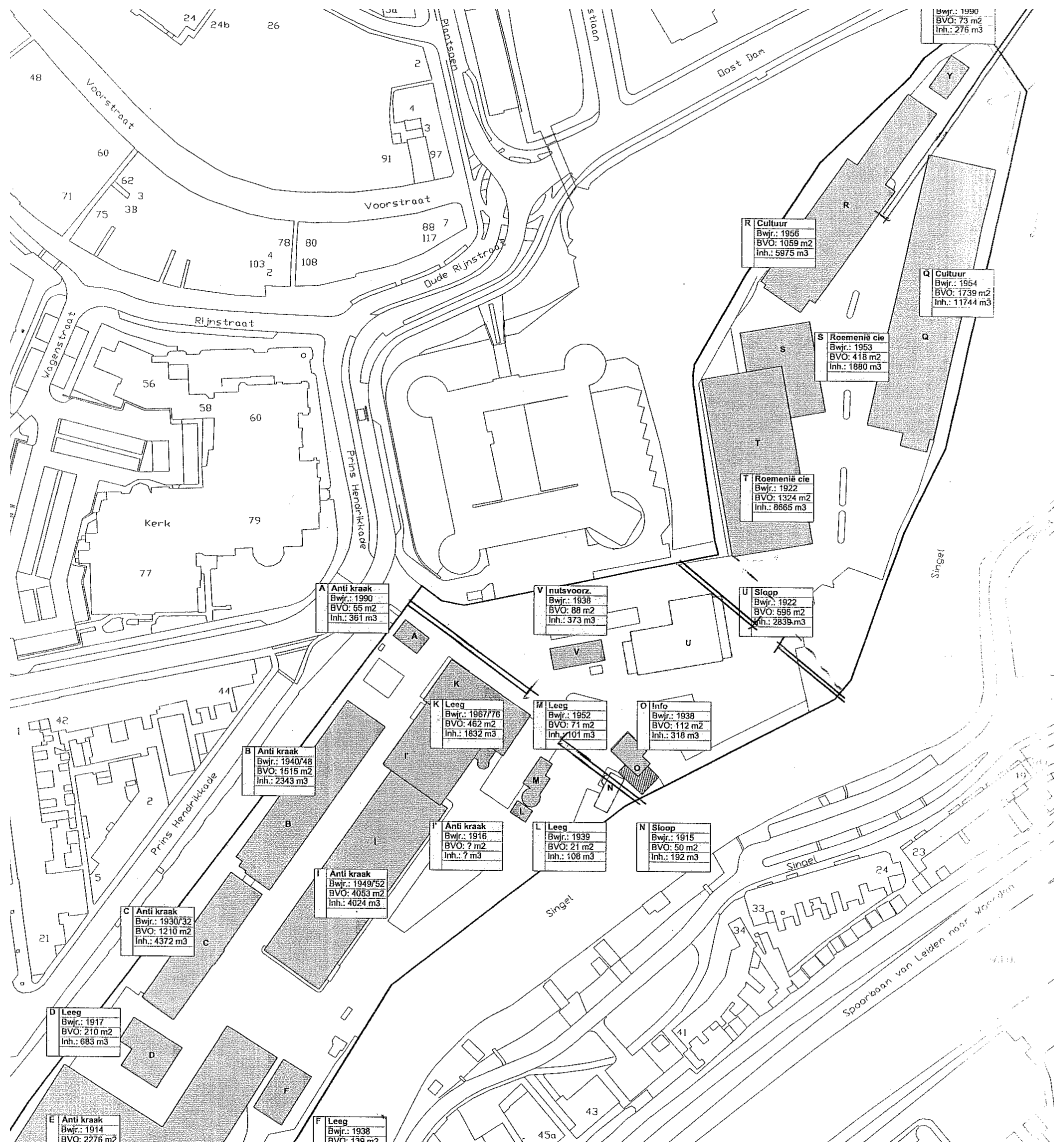


Fig. 5. Ligging proefsleuven, indicatief (d.d. 23-5-2007, Bron: gemeente Woerden)

*NB. indien de verstoring in het NO-deel minimaal is, kan wellicht worden afgezien van onderzoek of het onderzoek beperkt worden tot een archeologische begeleiding.*

Aandachtspunt bij dit vervolgonderzoek is de vervuiling. Indien dit het proefsleuvenonderzoek op sommige locaties verhindert, dient bekeken te worden of het archeologisch onderzoek gecombineerd kan worden met de sanering. Hier dient in overleg tussen gemeente (bevoegd gezag), ontwikkelaar en de saneerder een vorm voor gevonden te worden.

#### *Bestemmingsplan*

Voor het bestemmingsplan betekent dit voor vindplaats:

1. een archeologische dubbelbestemming, tenzij de rode zone al voldoende onderzocht is door middel van een proefsleuf en/of opgraving;
2. na onderzoek hoeft het retranchement niet met een dubbelbestemming op de kaart komen te staan;
3. een dubbelbestemming, tenzij de kasteelgrachten al onder archeologische begeleiding zijn ontgraven;
4. na onderzoek hoeft hier geen dubbelbestemming voor te worden opgenomen.

Voor de bestemmingsplanregels zijn 30 cm -maaiveld en 50 m<sup>2</sup> (oppervlakte verstoringen) zinnige ondergrenzen voor de archeologische dubbelbestemming, die aansluiten bij het bestemmingsplan Binnenstad en de WABO. Het PvE wordt inmiddels opgesteld.

## **4.4 Cultuurhistorische waarden**

De aanwezige rijksmonumenten binnen het plangebied worden beschermd door de Monumentenwet. De aanwezige gemeentelijke monumenten worden vaak beschermd door de gemeentelijke verordening. In de toelichting van het bestemmingsplan zal een beschrijving/overzicht gegeven worden van de rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. In de regels en op de verbeelding zullen de monumenten en – indien aanwezig – karakteristieke panden aangeduid worden.

Daarnaast zijn er in het plangebied volgens de gemeente geen cultuurhistorische waardevolle bomen gevestigd.

Binnen het plangebied bevinden daarnaast een tweetal herdenkingsmonumenten. De monumenten hebben geen officiële status. Het is wenselijk dat de bouwwerken behouden blijven en geïntegreerd worden in de openbare ruimte. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan heeft de gemeente de mogelijkheid om vervangende ruimte te vinden.

## 5. JURIDISCHE VERTALING

### 5.1 Inleiding

De juridische vertaling van de geplande ontwikkeling ofwel het stedenbouwkundig plan vindt plaats in de verbeelding en planregels van het bestemmingsplan. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan is er enerzijds behoefte aan een concreet beeld en anderzijds moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwikkelingen in te kunnen spelen. Dit laatste is voor onderhavige ontwikkeling essentieel. Daarom is voor het bestemmingsplan Defensie-eiland Woerden gekozen voor een combinatie: voor het noord-oostelijke gedeelte van het plangebied een systematiek die meer flexibiliteit biedt voor bijvoorbeeld de situering van de te ontwikkelen woningen en voor het overige gedeelte van het plangebied een systematiek die concreet laat zien waar de woningen bijvoorbeeld komen. ANDERS-OM?! Gemeente Woerden heeft eerder aangegeven om eventueel aan te sluiten bij de systematiek van de bestemmingsplannen 'Snel en Polanen' of 'Snellerpoort'. Het bestemmingsplan 'Snel en Polanen' zal als uitgangspunt dienen voor de bestemmingen die minder flexibiliteit behoeft, zoals Groen, Verkeer, Water en Wonen. Voor de bestemming die meer flexibiliteit behoeft, namelijk de bestemming Woongebied, zal daar waar mogelijk is ook aangesloten worden bij bestemmingsplan 'Snel en Polanen'. Deze bestemming zal echter meer flexibiliteit bieden. Onderstaand wordt hier dieper op ingegaan. Het 'bestemmingsplan Snellerpoort' is een nog uit te werken plan. Daarom zal qua systematiek niet bij bestemmingsplan Snellerpoort aangesloten worden.

### 5.2 Systematiek

#### **Bestemming 'Woongebied'**

Voor een aantal nieuw te ontwikkelen woningen waarbij enige flexibiliteit gewenst is, wordt de bestemming 'Woongebied' gehanteerd (figuur 7 geeft een indicatie van de ligging van deze bestemming). Deze bestemming geeft niet concreet de ligging van de geplande woningen weer, maar omvat een ruimer gebied. Binnen deze bestemming zijn namelijk ook wegen, paden, groen, parkeervoorzieningen etc. toegestaan. Binnen deze bestemming is de ligging van de woningen niet gedetailleerd vastgelegd. Voor het onderbouwen van het plan kan dit nadelig zijn. Immers, met het uitvoeren van de onderzoeken dient rekening te worden gehouden met het feit dat de woningen mogelijk anders gesitueerd worden dan is aangegeven in het bouwplan.







Daarnaast biedt deze systematiek voor de omwonenden/ belanghebbenden van het plan geen concreet beeld van de juridische-planologische mogelijkheden. Om deze nadelen voor een groot deel te ondervangen wordt een aantal aspecten in de bestemming 'Woongebied' vastgelegd te leggen, te weten:

- Het type woningen, te weten aaneengebouwd en gestapeld;
- Het maximum aantal wooneenheden per type. Tevens zal in de algemene bouwregels het maximum aantal wooneenheden binnen het plangebied (de bestemmingen 'Woongebied' en 'Wonen' tezamen) aangegeven worden;
- Bebouwingspercentage;
- De goot- en nokhoogte.
- Diepte van de woningen.

#### **Bestemming 'Wonen'**

De overige woningen worden waar weinig flexibiliteit in is zullen de bestemming 'Wonen' krijgen. De woningen zullen binnen een bouwvlak in de vorm van een bouwstrook gesitueerd worden. Daarnaast worden de volgende aspecten in het bestemmingsplan vastgelegd:

- Het type woningen;
- Het maximum aantal wooneenheden per bouwvlak. Tevens zal in de algemene bouwregels het maximum aantal wooneenheden binnen het plangebied (de bestemmingen 'Woongebied' en 'Wonen' tezamen) aangegeven worden;
- De (goot- en) nokhoogte;
- De gevellijn, zodat duidelijk is op welke zijde de voorgevels van de woningen gesitueerd worden;
- De parkeergarage onder de woningen aan de oostkant van het plangebied zal aangeduid worden.

#### **Bestemming 'Verkeer'**

De verkeer- en verblijfsvoorzieningen worden voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Hierin worden onder andere wegen, straten, paden, water, groenvoorzieningen etc. toegestaan. Deze bestemming wordt toegekend aan de gronden met de verkeer- en verblijfsfunctie, dit geldt tevens voor de gronden naast het kasteel. Binnen deze bestemming wordt tegemoet gekomen aan de gewenste flexibiliteit.

#### **Bestemming 'Groen'**

De gronden met evidente groenvoorzieningen krijgen de bestemming 'Groen'. Dit betreft de noordelijke hoek van het plangebied en de punt nabij de brug in het oostelijk deel van het plangebied en een klein deel op de zuidpunt.

### **Bestemming 'Water'**

De gedeeltes van de gracht die binnen het plangebied liggen krijgen de bestemming 'Water'. De bruggen en aanlegplaatsen die het plangebied ontsluiten voor de pleziervaart worden op de kaart aangeduid.

### **Bestemming 'Gemengd'**

Het gebouw dat centraal op het eiland is gesitueerd (de Wasserij) krijgt een gemengde invulling. Er dient namelijk horeca, culturele activiteiten en wonen op de verdieping mogelijk te worden gemaakt. Deze functies zijn gelijkwaardig aan elkaar, daarom is gekozen voor de bestemming 'Gemengd'.

### **Dubbelbestemming 'Waarde-archeologie'**

De gemeente heeft aangegeven dat de volgende vindplaatsen te onderscheiden zijn (zie ook paragraaf 4.3):

1. bewoningsresten uit de Middeleeuwen of Nieuwe Tijd in het NO-deel van het defensie-eiland (zie rode zone op afb. in Nota van Inlichtingen);
2. resten van het 17<sup>e</sup> eeuws retranchement (onderdeel van de vestingwerken);
3. stort van puin en vondsten in de kasteelgracht;
4. de limesweg kan mogelijk aanwezig zijn, dit is niet voldoende onderzocht; deze wordt verwacht in de omgeving van boring 14 (tussen boring 12 en 15).

Ter bescherming van de archeologische waarden in de gronden zal ter plaatse van de vindplaatsen de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' worden opgenomen. Indien bij vindplaats 1, 2 en 4 een proefsleuvenonderzoek heeft plaatsgevonden en/of vindplaats 3 onder archeologische begeleiding is ontgraven zal de dubbelbestemming niet opgenomen worden. Aan deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunning gekoppeld voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

### **Monumenten**

De aanwezige rijksmonumenten binnen het plangebied worden beschermd door de Monumentenwet. Op de verbeelding zal tevens inzichtelijk worden gemaakt welke monumenten het betreft, namelijk de oorspronkelijke Wasserij en schoorsteen. Zij zullen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument' krijgen. De karakteristieke bebouwing, te weten gebouw C, zal de aanduiding 'karakteristiek' krijgen. In de regels wordt er een regeling aan gekoppeld.

Voor de Singel als rijksmonument geldt, dat de kade zichtbaar moet blijven. Een overbouw is wel mogelijk. Er komt een regeling om deze voorwaarde te waarborgen.

## 6. ECONOMISCHE UITGANGSPUNTEN

Gelet op het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen of een overeenkomst sluiten met de initiatiefnemer voor gronden waarop een bij Algemene maatregel van bestuur (= Besluit ruimtelijke ordening) aangewezen bouwplan is voorgenomen.

De realisatie van het defensie-eiland wordt als zodanig genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening. CV de Wasserij BV is met de gemeente Woerden een anterieure overeenkomst aangegaan.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zal een planschade risico analyse opgesteld worden.



## **7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Inleiding**

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

### **7.2 Inspraak**

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Inspraak zal plaatsvinden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Daarnaast zal een inspraakavond plaatsvinden voor belangstellenden. Het resultaat van de inspraak zal worden verwoord in een inspraakverslag.

### **7.3 Overleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk 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. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van het bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in het bestemmingsplan verwerkt worden.



**BIJLAGEN**





**Bijlage 1:  
Parkeernormen**



## Minimum eisen

Parkeernorm:

- toepassing CROW publicatie “parkeerkcijfers – basis voor parkeernormering” (juni 2003), behorend bij de prijscategorie van de woning en de te realiseren voorzieningen, uitgaand van schil/overloopgebied:
- parkeernorm *woningen*:

### **Prijscategorie woning**

*Aantal parkeerplaatsen per woning*

*(inclusief 0,3 parkeerplaats/  
woning voor bezoekers)*

Goedkope koopwoning tot € 181.512,- v.o.n. (prijspeil 2007) of huurwoning met een maximale huurprijs tot € 621 (prijspeil 1 juli 2007)

1,4 parkeerplaats per woning

Middeldure woning € 181.512,- tot € 299.275,- v.o.n (prijspeil 2007) ) of huurwoning met een huurprijs vanaf € 621 (prijspeil 1 juli 2007)

1,6 parkeerplaats per woning

Dure woning  $\geq$  € 299.275,- v.o.n. (prijspeil 2007)

1,7 parkeerplaats per woning

- parkeernorm *voorzieningen*: is afhankelijk van de te realiseren voorzieningen.
- bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers mag rekening worden gehouden met de uitwisselbaarheid van parkeren voor bezoekers van woningen en gebruikers/personeel van de overige voorzieningen. De aanwezigheidspercentages volgens de CROW publicatie “parkeerkcijfers – basis voor parkeernormering” (juni 2003) mogen hierin worden betrokken. Middels een parkeerbalans moet aangetoond worden dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Openbare collectieve parkeervoorziening:

- Parkeren voor bezoekers van de woningen en gebruikers/personeel van de voorzieningen wordt gerealiseerd in een gebouwde openbare collectieve voorziening;
- de openbare collectieve parkeervoorziening is te gebruiken en te beheren als een aparte voorziening;
- de gemeente koopt de openbare collectieve parkeervoorziening van de ontwikkelaar. De eisen die de gemeente stelt aan de parkeervoorziening zijn opgenomen in de vraagspecificatie behorend bij de Basisovereenkomst Parkeergarage.
- Indien deze parkeervoorziening onder een VvE valt, dient de ontwikkelaar minimaal 1 jaar hoofdbestuurder te zijn van de vereniging.

**Bewonersparkeren:**

- Parkeren voor bewoners van de woningen wordt gerealiseerd nabij de woningen in een nietopenbare parkeervoorziening.
- De maximale loopafstand tussen parkeerplaats en woning is 100 meter;
- Per woning dient minimaal één parkeerplaats te worden meeverkocht en juridisch te worden gekoppeld.

**Additionele wensen**

n.v.t.

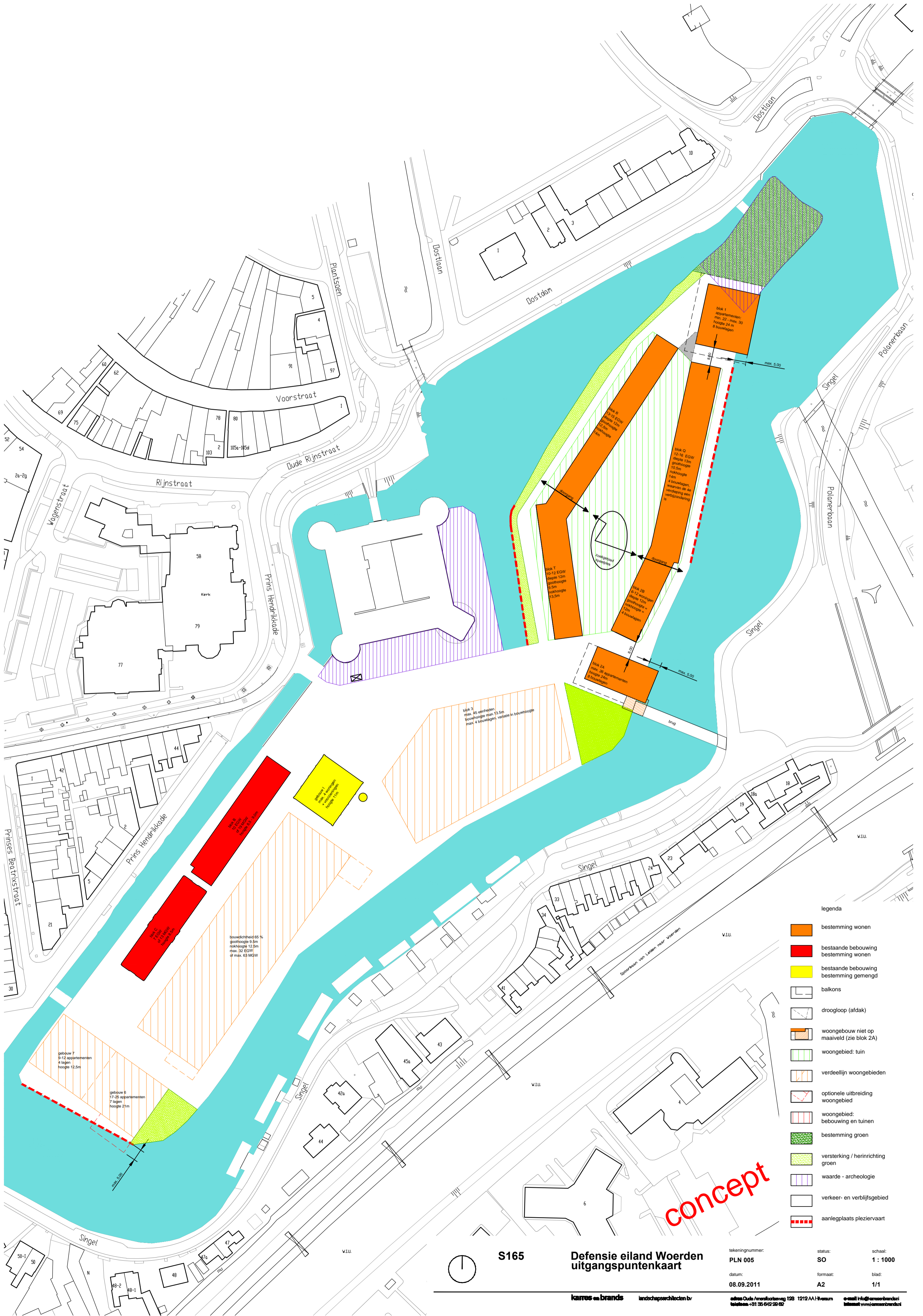
**Verplichte opties**

- De realisatie van minimaal 60 extra parkeerplaatsen in de openbare collectieve parkeervoorziening ten opzichte van het in de parkeerbalans opgenomen aantal. In de parkeerbalans moet een berekening gemaakt worden van het minimaal aantal vereiste openbare parkeerplaatsen volgens de genoemde parkeernorm en de aanwezigheidspercentages.

**Bijlage 2:  
Spelregelkaart**

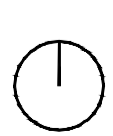






legenda

- bestemming wonen
- bestaande bebouwing bestemming wonen
- bestaande bebouwing bestemming gemengd
- balkons
- droogloop (afdak)
- woongebouw niet op maaiveld (zie blok 2A)
- woongebied: tuin
- verdeeld lijn woongebieden
- optionele uitbreiding woongebied
- woongebied: bebouwing en tuinen
- bestemming groen
- versterking / herinrichting groen
- waarde - archeologie
- verkeer- en verblijfsgebied
- aanlegplaats pleziervaart



S165

**Defensie eiland Woerden  
uitgangspuntenkaart**

tekeningnummer:  
PLN 005  
datum:  
08.09.2011

status:  
SO  
formaat:  
A2

schaal:  
1 : 1000  
blad:  
1/1

