



Nota van beantwoording zienswijzen
Bestemmingsplan
‘Bedrijventerrein De Voortuin A12 Woerden’

13 november 2023
Zaaknummer: Z/23/058716

Nota van beantwoording zienswijzen

1. Inleiding

Op 13 april 2023 hebben burgemeester en wethouders conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend gemaakt dat voor een ieder het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Voortuin A12 Woerden' met planidentificatienummer NL.IMRO.0632.devoortuin-bOW1 ter inzage ligt. De kennisgeving is gepubliceerd in Het Kontakt Woerdense Courant (13 april 2023) en het Gemeenteblad (13 april 2023, nummer 161292). De ter inzage termijn is gestart op vrijdag 14 april 2023 en heeft gelopen tot en met donderdag 25 mei 2023.

Alle stukken zijn raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en via de website van de gemeente Woerden. Daarnaast is de mogelijkheid geboden om op afspraak stukken fysiek op het gemeentehuis in te zien. Binnen genoemde termijn heeft eenieder zienswijzen (zowel schriftelijk als mondeling) naar voren kunnen brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

De kennisgeving is overeenkomstig artikel 3.8, eerste lid onder b van de Wet ruimtelijke ordening toegestuurd aan de vooroverlegpartners:

- Provincie Utrecht
- Natuur en milieufederatie Utrecht (NMU)
- N.V. Nederlandse Gasunie
- VRU (Veiligheidsregio Utrecht)
- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR)
- TenneT
- Stedin
- Rijkswaterstaat

2. Zienswijzen

2.1 Ingekomen zienswijzen

De gemeente heeft de volgende zienswijzen ontvangen.

Nr.	Naam	d.d.	Ingekomen	Brief nr.
1.	DHC Advocaten namens C&W Beheer B.V. en Keukencentrum Mandemakers BV	24 mei 2023	25 mei 2023	Z/23/058716 D/23/108196
2.	DAS Nederlandse Rechtsbijstand verzekeringsmaatschappij NV namens [REDACTED] en de heer en mevrouw [REDACTED]	22 mei 2023	23 mei 2023	Z/23/058716 D/23/107879
3.	[REDACTED]	25 mei 2023	25 mei 2023	Z/23/059984 D/23/108303

2.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

De ingekomen zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn ontvankelijk.

2.3 Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De zienswijze is per punt samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijze is in zijn totaliteit beoordeeld. Daarbij geven wij aan of het punt wel of geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen. Daarbij zijn in dit verband alleen de planregels en de planverbeelding (plankaart) van belang omdat deze onderdelen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan vormen. In voorkomend geval zal naar aanleiding van de zienswijze ook de plantoelichting op onderdelen worden aangevuld of verduidelijkt.

ZIENSWIJZE 1

DHC Advocaten namens C&W Beheer B.V. en Keukencentrum Mandemakers BV

1.1 Zienswijze

De indieners van de zienswijze zijn rechthebbende/eigenaar van de reclamemast aan de Middellandse Zee. De gemeente Woerden is eigenaar van het perceel en heeft een huurovereenkomst gesloten met C&W Beheer BV. Volgens deze huurovereenkomst is ten behoeve van de reclamemast een opstalrecht gevestigd. De huidige huurovereenkomst loopt tot en met 1 januari 2030.

De reclamemast heeft een hoogte van 15 meter. De reclamemast is in de huidige situatie vanaf Rijksweg A12 goed zichtbaar.

Als de 6 nieuwe bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd waar het ontwerpbestemmingsplan in voorziet, dan zal het zicht op de mast zodanig worden belemmerd dat de reclamemast voor automobilisten vanaf de A12 niet meer of slechts zeer beperkt zichtbaar zal zijn. Het verminderde zicht zal tot gevolg hebben dat de adverteerders inkomsten zullen gaan derven c.q. omzetverlies zullen leiden. Zichtbaarheid van de mast betekent immers het genereren van inkomsten voor de adverteerder. Door de verminderde zichtbaarheid zullen minder of wellicht geen ondernemingen meer geïnteresseerd zijn in het adverteren op de mast of minder willen betalen. Hierdoor kan de exploitatie van de mast onrendabel worden.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de zienswijze is overleg gevoerd met de eigenaar van de mast (C&W beheer B.V.) en de (vertegenwoordigers van) de initiatiefnemers. In dat kader is onderzocht of er maatregelen te treffen zijn, voor het geval er sprake zal zijn van verminderd zicht op de reclamemast door de realisatie van gebouwen op de Voortuin. Daarbij is ook geprobeerd inzichtelijk te maken wat de kosten van deze maatregelen zijn, afgewogen tegen de eventuele financiële schade die op zou kunnen treden door tijdelijk en/of gedeeltelijk verminderd zicht op de reclamemast. Vaststaat dat de huurovereenkomst die gemeente heeft gesloten met de eigenaar van de reclamemast op 1 januari 2030 van rechtswege wordt beëindigd en dat de reclamemast overeenkomstig de huurovereenkomst door de huurder per 1 januari 2030 wordt verwijderd.

Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan is het in theorie mogelijk dat voor 1 januari 2030 volledig invulling gegeven wordt aan de

bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Dit kan leiden tot verminderd zicht op de nog tot 1 januari 2030 aanwezige reclamemast.

De gemeente (alsook de initiatiefnemers) hebben zich overeenkomstig de huurovereenkomst met C&W Beheer B.V. ingespannen om te onderzoeken of, voor het geval er (alsnog) sprake zou zijn van verminderd zicht, tijdelijke maatregelen getroffen zouden kunnen worden in de periode tot 1 januari 2030. Daarbij is de optie voor het plaatsen van een tijdelijke voorziening in de vorm van een tijdelijk reclamebord in de Voortuin op maaiveld, het plaatsen van een nieuwe mast in de zone tussen De Voortuin en de A12, het verhogen van de bestaande reclamemast alsook het verhogen van de reclame-uiting op de bestaande mast bekeken. Het bouwen van een nieuwe reclamemast in de groenblauwe zone tussen de Rijksweg A12 en de Voortuin is direct aangrenzend (zone van 13 meter) aan de A12 niet passend binnen de richtlijnen die Rijkswaterstaat voor reclame-uitingen aanhoudt. Daarnaast is de bouw van een (tijdelijke) mast in het overige deel van de groenblauwe zone landschappelijk zeer ongewenst, omdat voor deze zone wordt gestreefd naar een groenblauwe natuurlijke zone (Voortuin) met water en groene landschappelijke elementen. Een (tijdelijke) reclame-uiting past daar niet in.

Het bouwen van een (tijdelijke) reclame-uiting op het terrein van de initiatiefnemers is voor hen ongewenst waardoor deze optie afvalt.

Het ophogen van de bestaande reclamemast of het verhogen van de reclame-uiting op de bestaande mast is door een constructeur onderzocht en deze optie wordt niet mogelijk geacht.

Aan de eigenaar van de reclamemast C&W Beheer B.V. is in een overleg (mei 2023) en telefonisch (oktober 2023) gevraagd in welke mate er sprake is van economische (financiële)schade als er minder zicht is op de reclamemast. Daarover heeft de eigenaar van de reclamemast geen informatie verstrekt.

In de belangenafweging die aan de hand van deze zienswijze heeft plaatsgevonden weegt het belang van het middels dit bestemmingsplan realiseren van ruim 4 hectare bedrijventerrein voor lokale ondernemers, waar veel behoefte aan is, zwaarder dan het volledig behouden van het zicht op een (tijdelijke) reclame-uiting waarvan de huurovereenkomst op 1 januari 2030 van rechtswege afloopt en de reclamemast per die datum wordt afgebroken.

Bovendien blijkt uit de onlangs ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor één van de kavels (kavel 5, Elektro Internationaal) dat de feitelijke bouwhoogte conform de aanvraag bij deze kavel met 7,60 meter lager zal zijn dan de maximaal toegestane bouwhoogte van het bestemmingsplan (12 meter voor deze kavel). Voor zover er al sprake is van verminderd zicht, uitgaande van de maximaal planologische mogelijkheden, zal de feitelijke lagere bouwhoogte logischerwijs een kleinere invloed hebben op een eventuele blokkade van het zicht op de reclamemast. Dit maakt de bovenstaande afweging overigens niet anders, het belang van het bedrijventerrein prevaleert boven het belang van volledig zicht op de reclamemast die per 1 januari 2030 zal worden afgebroken.

Conclusie

Voor zover er sprake is van een vermindering van het zicht op de reclamemast door de maximale planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, weegt het belang

van het realiseren van het bedrijventerrein voor de gemeente zwaarder dan het belang van het volledig behouden van het zicht op de reclamemast die per 1 januari 2030 zal worden afgebroken. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de planregels of de planverbeelding. Wel wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met bovenstaande onderbouwing en belangenafweging.

1.2 Zienswijze

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt niet ingegaan op het verminderen van het zicht op de reclamemast als gevolg van de nieuwbouw. Er is geen belangenafweging gemaakt tussen het belang van de nieuwe bedrijfsgebouwen en het belang van de reclamemast.

In de plantoelichting is geen motivering opgenomen voor de voorgenomen bouwhoogte in relatie tot de reclamemast. Met een hoogte van 12 tot 16 meter wordt het zicht op de mast ontnomen. Daarmee is het bestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd.

Reactie gemeente:

Zie de beantwoording onder 1.1.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de planregels of de planverbeelding. Wel wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met bovenstaande onderbouwing en belangenafweging.

1.3 Zienswijze

Als het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld dan heeft dit aanzienlijke financiële schade tot gevolg, in de vorm van, onder meer doch daartoe niet beperkt, omzetderving. Ondernemingen zullen niet langer willen adverteren als de reclamemast amper tot niet meer zichtbaar is vanaf Rijksweg A12. Als het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld zal een planschadeverzoek worden ingediend.

Reactie gemeente

Aan de eigenaar van de reclamemast C&W Beheer B.V. is in een overleg (mei 2023) en telefonisch (oktober 2023) gevraagd in welke mate er sprake is van economische (financiële)schade als er minder zicht is op de reclamemast. Daarover heeft de eigenaar van de reclamemast geen informatie verstrekt. Dit is dan ook niet onderbouwd. Het staat rechthebbenden/eigenaren vrij om een planschadeverzoek in te dienen.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen reden tot wijziging van het bestemmingsplan.

1.4 Zienswijze

Voorgaande maakt dat een -zeer fors- geldbedrag aan planschadevergoeding uitgekeerd zal gaan moeten worden. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is niet aangegeven dat een -zeer fors- geldbedrag aan planschadevergoeding zal moeten worden uitgekeerd. Evenmin is in de toelichting aangegeven of in dat geval het plan financieel-economisch nog uitvoerbaarheid. Op dat punt is het bestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd.

Reactie gemeente:

Het staat nog niet vast of, en zo ja, in welke omvang er planschade zal optreden. Dat kan alleen worden vastgesteld als er (a) planschade is ingediend bij de gemeente (b) door de gemeenteraad op basis van een planschaderapport is vastgesteld of, en zo ja, in welke mate er sprake is van planschade. De gemeente heeft in de getekende exploitatieovereenkomst (2023) met de initiatiefnemers afspraken gemaakt over het vergoeden van mogelijk optredende planschade. De vergoeding van planschade komt voor rekening van de initiatiefnemers. De exploitatieovereenkomst is ondersteund met bankgaranties. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee in voldoende mate aangetoond. De plantoelichting zal op dit punt worden aangevuld.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen reden tot wijziging van de regels of verbeelding van het bestemmingsplan. De toelichting wordt aangevuld op het punt planschade.

1.5 Zienswijze

Los van wat in de zienswijze is opgenomen, wil de indiener van de zienswijze graag met de gemeente in gesprek om tot een minnelijke oplossing te komen.

Reactie gemeente:

Het gesprek met de indiener van de zienswijze heeft plaatsgevonden. Daarin is aangegeven dat de eigenaar van de mast onbeperkt zicht wil behouden op de mast tot het eind van de huurovereenkomst (1 januari 2030). Zie voor het overige punt 1.1.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen reden tot wijziging van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 2

DAS Nederlandse Rechtsbijstand verzekeringsmaatschappij NV namens [REDACTED]
[REDACTED] **en de heer en mevrouw** [REDACTED]

2.1 Zienswijze

Indiener van de zienswijze geeft aan dat in 2020 een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan is ingediend. In het ontwerpbestemmingsplan is de perifere detailhandel geschrapt, gesteld wordt dat met de situering en uitzicht van de cliënten (bewoners Cattenbroekerdijk [REDACTED]) weinig is gedaan.

Reactie gemeente

In de reactienota op de inspraakreacties (bijlage bij het bestemmingsplan) is aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie op een aantal punten is gewijzigd:

- De mogelijke locatie van een bedrijfsterras is beperkt tot de zuidzijde van de gebouwen (dus van de bebouwing aan de Cattenbroekerdijk ■ afgekeerd) zodat voldoende afstand kan worden aangehouden ten behoeve van het waarborgen van de privacy
- Tussen de nieuwe bedrijfsgebouwen en de bestaande bebouwing aan de Cattenbroekerdijk ■ wordt een groenstrook aangelegd die als voorwaardelijke verplichting in de planregels is opgenomen. In combinatie met een maximale bouwhoogte van 12 meter (afwijking tot 13,20 meter) en de onderlinge afstand van circa 150 meter is er naar oordeel van de gemeente sprake van een goede ruimtelijke inpassing.

Deze wijzigingen zijn doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Er is dus wel degelijk wat gedaan met de in de inspraakreactie opgeworpen punten ten aanzien van de situering en het uitzicht.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen reden tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.2 Zienswijze

In de paragraaf over bedrijven- en milieuzonering wordt alleen gesproken over de onderlinge afstand tot woningen. De aanwezigheid van een bed en verblijf wordt daarbij niet vermeld. De aanleg van een bedrijventerrein zal grote impact hebben op de woon- en leefomgeving van de cliënten. Ook zal dit de verhuur van hun bed en verblijf niet ten goede komen.

Reactie gemeente

Zoals aangegeven in paragraaf 5.2 van de plantoelichting worden voor het bepalen van de inpasbaarheid van nieuwe bedrijfsfuncties richtafstanden aangehouden tot een woonbestemming. Ter plaatse van Cattenbroekerdijk ■ is conform het geldende bestemmingsplan 'Snel en Polanen' (1996) de bestemming "Agrarische doeleinden, beperkte bebouwing" van toepassing waar op een bouwvlak een ééngezinswoning is toegestaan. Met het toestaan van categorieën bedrijven op de Voortuin zijn de aan te houden richtafstanden tot de gevoelige functies op Cattenbroekerdijk ■ in acht genomen, zodat de bedrijven voor wat betreft de milieuzonering goed inpasbaar zijn.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen reden tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.3 Zienswijze

De woon- en leefomgeving aan de Cattenbroekerdijk is in de loop van de tijd veranderd. Nu ook nog aan de zijde direct achter de kavel van cliënten dergelijke bedrijven mogelijk worden gemaakt zal het oorspronkelijke karakter van het gebied nog meer verloren gaan. De aanleg van een bedrijventerrein zal grote impact hebben de woon- en leefomgeving van cliënten. Voorts zal de privéwoning minder waard worden en zal de ontwikkeling ook de activiteiten in de vorm van bed en verblijf niet ten goede komen.

Reactie gemeente

Het karakter van het gebied ten westen van de kavel van de indiener van de zienswijze zal als gevolg van de ontwikkeling veranderen. De voorgenomen bestemmingswijziging van agrarische doeleinden naar bedrijventerrein past binnen het beleid van gemeente en provincie en voorziet in een benodigd extra areaal bedrijventerrein. Er worden bedrijfsgebouwen met bijbehorende erven gerealiseerd met aan de zijde van de A12 een brede groen- en waterstrook. De ruimtelijke inpasbaarheid van de voorgenomen bedrijfsgebouwen op de omgeving is getoetst en hier is in de plantoelichting verslag van gedaan. Vanuit de woning van de indiener van de zienswijze zal zichtbare bedrijfsbebouwing kunnen worden opgericht op ruime afstand. De maximale hoogte van de meest nabij gelegen bedrijfsbebouwing is 12 meter, aflopend naar 10 meter aan de zijde van de Cattenbroekerdijk. Met een afwijkingsprocedure mag de bouwhoogte maximaal 10% worden vergroot. Gelet op de onderlinge afstand en de groenwal die zal worden gerealiseerd aan de oostrand van kavel 6, zal er geen sprake zijn van een onevenredige afname van de privacy. Als indiener van de zienswijze van mening is dat de woning minder waard wordt, kan een verzoek tot toekenning van planschade worden ingediend bij de gemeente.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen reden tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.4 Zienswijze

De geldende regelgeving (beheersverordening) hanteert nu een bestemming waar agrarische doeleinden zijn toegestaan. Cliënten zien de agrarische bestemming graag gehandhaafd.

Reactie gemeente

De keuze om De Voortuin te ontwikkelen van agrarische doeleinden naar bedrijventerrein komt voort uit een initiatief van lokale ondernemers dat beleidsmatig en inhoudelijk wordt ondersteund door de provincie Utrecht en de gemeente Woerden. Gelet op de grote vraag naar ruimte voor bedrijven en de beleidsmatige wens om deze ruimte zoveel mogelijk binnen of direct grenzend aan het bestaande stedelijke gebied te realiseren, is daarbij de Voortuin als locatie gekozen. Daarbij is goed gekeken naar de ruimtelijke inpasbaarheid van het bedrijventerrein en zijn de verschillende belangen (het bieden van ruimte aan lokale bedrijven om aan de grote ruimtevraag tegemoet te komen versus het individuele belang van de bewoners van de Cattenbroekerdijk) tegen elkaar afgewogen.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen reden tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.5 Zienswijze

Het bestemmingsplan voorziet in artikel 4 (groen) waar voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, bouwwerken voor reclame en een besloten bedrijfsterras, met grote aantasting van de privacy tot gevolg.

Reactie gemeente

Dit punt is door de indiener van de zienswijze ook al naar voren gebracht in de inspraakreactie. Naar aanleiding van de inspraakreactie is het ontwerpbestemmingsplan aangepast, waarbij de toegestane bedrijfsterrassen alleen nog zijn toegestaan aan de zuidzijde van de gebouwen, van de woning afgekeerd dus. Gelet op de onderlinge oriëntatie en onderlinge afstand (minimaal 100 meter) is er geen sprake van een grote aantasting van de privacy.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen reden tot het nogmaals wijzigen van het bestemmingsplan.

2.6 Zienswijze

De maximale bouwhoogte mag (na ontheffing) met 10% worden overschreden tot 13,20 meter. Het dak mag worden gebruikt als parkeervoorziening, waarbij overkappingen en zonnepanelen mogen worden gerealiseerd met een hoogte van 3 meter t.o.v. het dak. Als wordt uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden kunnen de cliënten worden geconfronteerd met een bouwvlak van 6.000 m² en een gebouw tot 13,20 meter hoogte met daar bovenop een parkeergelegenheid. Veel glas in het gebouw en ook nog eens veel mogelijkheden binnen de groenbestemming die geldt voor de buitenranden van het perceel.

Reactie gemeente

In de zienswijze is niet aangegeven welke bezwaren er bestaan tegen specifiek de voorgenomen bouwhoogte. In onderstaande beantwoording wordt ervan uitgegaan dat de bezwaren zich richten op de eerdergenoemde aantasting van de privacy en uitzicht. De stedenbouwkundige opzet van deze kavel (kavel 6) is door het gewijzigde programma (geen perifere detailhandel meer) in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Er wordt nu uitgegaan van een bouwdeel met maximaal 8.000 m² een maximale hoogte van 12 meter, aflopend naar 10 meter aan de zijde van de Cattenbroekerdijk. Deze bouwhoogte mag (na afwijking) met maximaal 10% worden vergroot, dus tot respectievelijk 13,20 en 11 meter. Daar bovenop mogen overkappingen (al dan niet met zonnepanelen) alsmede gebouwde toegangsvoorzieningen ten dienste van parkeren met een hoogte van maximaal 3 meter (gemeten vanaf het dakvlak) worden gebouwd.

De afstand tussen de woning op Cattenbroekerdijk ■ en de bedrijfsbebouwing (bouwhoogte 12 meter) bedraagt in de nieuwe situatie circa 150 meter, tot de bebouwing met de bouwhoogte van 10 meter is de afstand circa 120 meter. De afstand tussen het meest westelijke gebouw op Cattenbroekerdijk ■ en de nieuwe bedrijfsbebouwing bedraagt circa 70 meter. Tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bedrijfsbebouwing is een bestaande sloot (die behouden blijft) en wordt een groenstrook aangelegd die bestemd is als "Groen" en waar de realisatie van een afschermdende groenwal in de planregels als voorwaardelijke verplichting is vastgelegd. In het Beeldkwaliteitsplan (bijlage bij het bestemmingsplan) is de groenwal als volgt omschreven:

Groenwal

De oostzijde van het plan wordt voor aangrenzende particuliere kavels afgeschermd door een groenwal of houtsingel met van nature in het gebied voorkomende soorten zoals Els en Es. Door regelmatig afzetten en snoeien van de beplanting wordt de singel erg compact. De houtsingel wordt geplant in kleine groepen (5 - 7 stuks) zodat langzame groeiers niet worden overgroeid. Boomvormers worden geplant in het midden, struiken worden geplant aan de randen. Verschillende bes- en doorndragende struiken maken de houtsingel, die voedsel en bescherming biedt geliefd bij veel vogels en kleine zoogdieren.

Door de aanleg van de groenwal worden de bedrijven visueel afgescheiden van de woonpercelen. Gelet hierop en de eerder beschreven onderlinge afstanden is naar oordeel van de gemeente sprake van een goede ruimtelijke inpassing van de bedrijven, en is er dus geen onevenredige aantasting van de privacy en het uitzicht.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen reden tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.7 Zienswijze

Er is sprake van indirecte hinder van verkeer dat ook voor de woning van cliënten langs kan gaan. Een dergelijke bestemming genereert meer verkeer dan de huidige bestemming.

Reactie gemeente

Het klopt dat een bestemming 'Bedrijventerrein' meer verkeer genereert dan een agrarische bestemming. Zoals ook al bij de beantwoording van de inspraakreacties en in de plantoelichting is aangegeven is onderzoek gedaan naar de verkeerskundige effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Zoals aangegeven in het verkeersonderzoek zal het verkeer van en naar de bedrijven worden afgewikkeld via de Golf van Biskaje en de Noordzee richting de A12. Het verkeer van en naar het bedrijventerrein kan niet via de Cattenbroekerdijk rijden. Vanaf de Zeeweg zijn de wegen in noordelijke richting (Cattenbroekerdijk) en oostelijke richting (Zeeweg) doodlopend voor autoverkeer. De Cattenbroekerdijk in zuidelijke richting (en verder westelijk over de Lagekade richting de A12) is niet toegankelijk voor autoverkeer tijdens de ochtend- en avondspits (bestemmingsverkeer uitgezonderd). Het verkeer van en naar het bedrijventerrein zal in overgrote mate gedurende de spits worden afgewikkeld en dus gebruik moeten maken van de al bestaande ontsluitingswegen over het aangrenzende bedrijventerrein (Golf van Biskaje – Noordzee richting A12).

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen reden tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.8 Zienswijze

De indiener van de zienswijze brengt naar voren dat "indertijd" is gesteld dat op de parallelweg van de Cattenbroekerdijk voor het huis van cliënten geen in- en uitgaand verkeer zou komen. Er ligt echter nog steeds een inrit (agrarisch). Om risico van gebruik van deze in- en uitrit te voorkomen zou deze moeten verdwijnen.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan is de inrit wegbestemd door toekenning van de bestemming 'Water' en 'Groen'. Alle inritten van de nieuwe bedrijven worden conform het bestemmingsplan en het Stedenbouwkundig Plan aan de zijde van de Middellandse Zee gerealiseerd.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen reden tot wijziging van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 3:

3.1 Zienswijze

De indiener van de zienswijze geeft in de zienswijze aan dat er bezwaar wordt gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan vanwege de belemmering van het uitzicht, in aanvulling op wat "onze adviseur" heeft aangegeven. Dit geldt voor de voorgenomen hoogte van gebouwen van de bedrijfsgebouwen.

Reactie gemeente

In reactie op zienswijze 2.6 was al aangegeven dat onduidelijk was op welke gronden bezwaar werd gemaakt tegen de voorgenomen bouwhoogte. Met deze zienswijze wordt duidelijk dat het gaat om de beperking van het uitzicht.

In de beantwoording van 2.6 is al aangegeven dat het uitzicht van het perceel door de voorgenomen bestemmingswijziging gaat veranderen. Waar nu wordt uitgekeken op een agrarisch land met aan de ene kant het bestaande bedrijventerrein en de andere kant Rijksweg A12, wordt deze agrarische gronden deels opgevuld met nieuwe bedrijfsgebouwen en deels met een natuurlijke inrichting met water en groen. In de beantwoording van 2.6 is al aangegeven dat bij het bepalen van de uiterste bebouwingsgrenzen en bouwhoogte rekening is gehouden met de aanwezige bebouwing. De gemeente heeft in dit geval een afweging gemaakt tussen het belang om te voorzien in voldoende ruimte voor lokale bedrijven en het belang van de bewoners van de Cattenbroekerdijk. Met de voorgenomen bouwhoogte van de nieuwbouw, de afstand tot de bestaande woningen (en bed en verblijf) en aanleg van de groenwal is er naar oordeel van de gemeente weliswaar sprake van een verandering van het uitzicht, maar zijn de effecten aanvaardbaar.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen reden tot wijziging van het bestemmingsplan.

3. Ambtelijke reacties

De gemeente Woerden heeft, overeenkomstig artikel 3.8, eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de kennisgeving van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de betrokken instanties van het vooroverleg (ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening). Hierop zijn de volgende reacties (niet zijnde zienswijzen) ontvangen:

- a. Tennet (Z/23/058716, D/23/110208)
- b. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) (Z/23/058716, D/23/110229)
- c. Veiligheidsregio Utrecht (VRU) (Z/23/058716, D/23/110230)
- d. Rijkswaterstaat Midden-Nederland (Z/23/058716, D/23/110231)

- e. Provincie Utrecht (Z/23/058716, D/23/110232)
- f. Stedin (Z/23/058716, D/23/101245)

Reactie A Tennet

TenneT heeft per email (D/23/110208) aangegeven binnen het plangebied noch bovengrondse noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer heeft. TenneT heeft dan ook geen opmerkingen.

Reactie gemeente

De zienswijze geeft op dit punt geen reden tot wijziging van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen reden tot wijziging van het bestemmingsplan.

Reactie B Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR)

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft per email (D/23/110229) aangegeven geen zienswijze te zullen indienen omdat HDSR in het voortraject goed betrokken is en de input goed is verwerkt.

Reactie gemeente

De zienswijze geeft op dit punt geen reden tot wijziging van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen reden tot wijziging van het bestemmingsplan.

Reactie C Veiligheidsregio Utrecht (VRU)

In Bijlage 20 'Eindverslag inspraak en vooroverleg' lijkt in hoofdstuk 3 alsof de Veiligheidsregio geen advies heeft gegeven. Dit heeft de VRU reeds in het voortraject met het advies op 28 maart 2019 met het kenmerk 33484 gedaan. In de mail op 26 juni 2020 heeft de VRU daarnaar verwezen en geconstateerd dat de opmerkingen van dat advies in de ruimtelijke verantwoording waren overgenomen. Graag zou de VRU zien dat deze advisering of de voorgaande opmerking in de bijlage wordt opgenomen, zodat blijkt dat de VRU in deze ook geadviseerd heeft.

Reactie gemeente

De reactienota inspraak en vooroverleg zal op dit punt worden aangepast.

Conclusie

De reactienota inspraak en vooroverleg zal op dit punt worden aangepast.

Reactie D Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat heeft per email (D/23/10231) aangegeven geen zienswijze in te dienen. Vanuit de rol als wegbeheerder heeft Rijkswaterstaat nog een aantal ambtelijke aandachtspunten meegegeven met betrekking tot de verkeerskundige aspecten op

gemeenteniveau. Rijkswaterstaat heeft de zorg uitgesproken over de consequenties van de verschillende plannen binnen de gemeente Woerden op de verkeersdruk richting de A12. Alle plannen afzonderlijk hebben een beperkt effect, maar de plannen samen hebben een groter effect en zouden in samenhang beschouwd moeten worden. Rijkswaterstaat roept de gemeente op om zoveel mogelijk in te zetten op mobiliteitsbeperkende maatregelen en in de plantoelichting verslag te doen van de maatregelen die worden genomen. In de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt daar nog weinig over gezegd.

Reactie gemeente

In het kader van het bestemmingsplan is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Bij het verkeerskundig onderzoek is gebruik gemaakt van het Woerdense verkeersmodel, waarin de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Woerden in zijn verwerkt. Op deze wijze kunnen de effecten van de verschillende ontwikkelingen binnen de gemeente op de wegen in Woerden inzichtelijk worden gemaakt.

Bij de Voortuin wordt ingezet op (auto)mobiliteitsbeperkende maatregelen. In paragraaf 4.2 van het Stedenbouwkundig Plan (bijlage bij het bestemmingsplan) wordt aangegeven welke maatregelen worden getroffen.

Conclusie

Naar aanleiding van de reactie wordt de plantoelichting op dit punt aangevuld met de input van paragraaf 4.2 van het Stedenbouwkundig Plan als basis.

Reactie E Provincie Utrecht

Opmerking E1

In het kader van het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft de provincie destijds opmerkingen geplaatst, omdat er sprake was van strijdigheid met het provinciaal ruimtelijk beleid zoals geborgd in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en geborgd in de bijbehorende Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht. In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn de opmerkingen op de onderwerpen detailhandel en overstroombaar gebied, voldoende verwerkt, dank daarvoor.

In het Stedenbouwkundig Plan wordt echter nog gesproken over showrooms voor de autobranche. Dit wekt de indruk dat er voor deze branche nog mogelijkheden wordt geboden in het bestemmingsplan. De helderheid van het bestemmingsplan zou verbeteren wanneer ook het stedenbouwkundig plan op dit punt aangepast wordt zodat er geen discussie meer over mogelijk is.

Reactie gemeente

De functie detailhandel (inclusief showrooms) is uit het ontwerpbestemmingsplan geschrapt. Voor de leesbaarheid van alle bijbehorende stukken is het zoals de provincie schrijft wenselijk dat overal duidelijk wordt gemaakt dat detailhandel (inclusief showrooms) niet worden gerealiseerd op de Voortuin.

Conclusie

Naar aanleiding van de reactie wordt het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan hierop aangepast.

Opmerking E2

De provincie geeft aan dat de opmerkingen uit de reactie van 20 april 2020 nog onvoldoende zijn verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De opmerkingen omtrent het landschap zijn in onderstaande tekst nogmaals ingevoegd.

Landschap

Dit terrein ligt binnen de rode contour, maar vanuit het landschap is de ligging in het Groene Hart een aandachtspunt. In de Kwaliteitsgids wordt aangegeven dat de A12 te gast is in het veenweidelandschap van het Groene Hart. De vormgeving van de waterpartij en groene overgang naar de snelweg zal dus bij voorkeur een referentie zijn aan dit landschap. De kernkwaliteiten worden netjes benoemd bij het provinciale beleid. Bij de landschappelijke inpassing wordt in paragraaf 4.2. niet duidelijk gemaakt hoe er wordt omgegaan met de kernkwaliteiten, terwijl dat bij provinciaal beleid wel wordt aangekondigd in paragraaf 3.2. Om dit goed te kunnen doen mist de samenhang in een groter gebied. Het gebied ligt als polder tussen twee bebouwingslinten in. De polder is doorsneden door de A12. In de groene rand is met de vorm van de waterstructuur nog aansluiting met de hoofdstructuur te maken.

In de geleverde onderbouwing beslaan de kaartjes een te klein gebied en wordt de samenhang en de relaties die er zijn niet zichtbaar gemaakt. Ook de samenhang met het gebied rond het hotel mist de landschappelijke inpassing. In paragraaf 4.6 gaat het laatste deel alleen over biodiversiteit. Landschappelijke waarden zijn hier niet aan de orde. Mogelijk worden er natuurwaarden bedoeld?

Daarnaast mist de provincie in de toelichting van het plan een onderbouwing welke kernkwaliteiten van het Groene Hart terugkomen in de uitwerking en hoe deze worden ingepast. Daarnaast wordt de samenhang in beeld en tekst met het omliggende gebied (van Van der Valk tot aan de Cattenbroekerplas) gemist.

Reactie Gemeente

Naar aanleiding van de reactie is overleg gevoerd met de provincie. De plantoelichting wordt op dit punt aangevuld waarbij verder is uitgewerkt hoe de kernkwaliteiten van het Groene Hart verwerkt zijn in het plan en hoe het project in relatie tot de omgeving landschappelijk is ingepast.

Conclusie

Naar aanleiding van de reactie wordt de plantoelichting op dit punt aangevuld.

Opmerking E3

Het plan wordt al geruime tijd voorbereid wat maakt dat implementatie van meer waterberging wellicht niet (meer) mogelijk is. Desalniettemin lijkt het de provincie goed ervan bewust te zijn dat wateroverlast niet kan worden uitgesloten omdat voor de waterberging wordt uitgegaan van 45 mm/per uur ipv 70 mm/uur bij piekbuien.

Reactie Gemeente

De provincie Utrecht heeft laten weten overleg te hebben gehad met het waterschap HDSR. Afgesproken is om de nieuwe regel om rekening te houden met piekbuien van 70mm/uur nog niet op de Voortuin betrekking te laten hebben. Deze regel is in werking getreden tijdens de planvorming van de Voortuin. Dit staat ook vermeld in par. 5.9 van de toelichting. Daarin is tevens beschreven dat wordt gezocht naar aanvullende mogelijkheden voor een betere waterberging in het plangebied door middel van groene daken, waterdoorlatende verharding, wadi's en eventuele technische voorzieningen voor ondergrondse opslag.

Conclusie

Naar aanleiding van de reactie wordt de plantoelichting op dit punt aangevuld.

Opmerking E4

Na de vaststelling van het bestemmingsplan zullen er vergunningen voor de daadwerkelijke realisatie moeten worden aangevraagd. Vooruitlopend op deze fase geeft de provincie alvast voor de onderdelen stikstof en soortenbescherming de onderstaande opmerkingen mee.

Stikstof

Het gaat hier om de bouw en het gebruik van een gebouw waarbij door middel van intern salderen de bouw- en gebruiksfase wordt gemitigeerd. De bouwphase is gebaseerd op het bouwen van 3 gebouwen per jaar. Na de eerste bouw zullen deze gebouwen in gebruik worden genomen door de bedrijven.

Verzoek tot intern salderen

Om intern te salderen wordt de bestemming van het land omgezet van agrarisch naar een bestemming 'niet agrarisch' en wilt men als referentiesituatie gebruik maken van de stikstofuitstoot die voorheen vrijkwam vanaf het perceel door bemesting.

Dit is toegestaan zolang het land als agrarisch is bestemd sinds de referentiedatum van de Natura 2000-gebieden waarop het project effect heeft en ook feitelijk bemest is. Gebaseerd op de geleverde AERIUS-berekeningen moet tot en met 10 juni 1994 gekeken worden naar wat de bestemming was van het perceel.

Gefaseerde bouw

Deze aanvraag betreft niet een gesepareerde bouw en gebruiksfase, maar er wordt tenminste in 2 of meerdere fases gebouwd waarbij er vanaf de tweede bouwphase ook regulier verkeer van de bedrijven is. Een gesepareerde berekening van de bouw en gebruiksfase is hierbij dus incorrect. En voor opeenvolgende bouwfasen zal rekening gehouden moeten worden met het al aanwezige bedrijfsverkeer. Specifiek in de berekening zelf is het langzaam rijdend en stilstaand verkeer verkeerd ingevoerd.

Er is een snelle gecombineerde berekening uitgevoerd van de bouw en gebruiksfase samen. Bij deze berekening is er een toename bij 6 Natura 2000-gebieden.

Reactie Gemeente

Naar aanleiding van de zienswijze is het stikstofonderzoek op de genoemde punten geactualiseerd, aangepast en aangevuld. Ook is nog nader overleg gevoerd met de provincie over de gehanteerde uitgangspunten van de stikstofberekening. Waar nodig is het uitgevoerde stikstofonderzoek aangevuld en is een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de emissie die als gevolg van dit plan vrijkomt ten opzichte van de referentiesituatie leidt tot een depositieresultaat van - 0,01 mol N/ha/jaar in de aanlegfase. Het gaat dus om een afname ten opzichte van de referentiesituatie. De gebruiksfase leidt tot

een depositieresultaat van 0,00 mol/ha/jaar in vergelijking tot de referentiesituatie. Om die reden kan de conclusie worden getrokken dat de bouw- en gebruiksfase van het plan aan de Voortuin van Woerden niet leidt tot significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied. Een passende beoordeling is niet aan de orde. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is nader contact geweest met de provincie over de gemaakte opmerkingen en is de eerder uitgevoerde stikstofberekening geactualiseerd. Daarbij is gebruik gemaakt van de meest recente versie van de AERIUS-calculator. Ook uit deze nieuwe berekening blijkt dat er geen toename van stikstofdepositie is in zowel de gebruiksfase als de bouwphase. Stikstof vormt daarmee geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Opmerking E4

In het deeladvies Ecologie (10 oktober 2019) wordt de noodzaak voor het aanvragen van ontheffing voor buizerd en platte schijfhoren tijdens de bestemmingsplanprocedure benoemd. Voor de platte schijfhoren is wel een ontheffing aangevraagd, maar voor de buizerd niet. De vraag ligt voor waarom voor de Buizerd geen ontheffing is aangevraagd.

Reactie Gemeente

Voor de buizerd is geconstateerd dat er mogelijk sprake zou kunnen zijn van verstoring of vernietiging van een jaarrond beschermd nest van de buizerd. Naar aanleiding van deze constatering is een nader onderzoek naar de buizerd uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat (net) buiten het plangebied een nest aanwezig is dat alleen tijdens de bouwphase (aanlegfase) verstoord wordt. Er is een activiteitenplan en een ecologisch werkprotocol opgesteld met maatregelen die worden getroffen waarmee negatieve effecten op het nest worden voorkomen. De plantoelichting wordt op dit punt aangevuld.

Conclusie

Naar aanleiding van de reactie wordt de plantoelichting op dit punt aangevuld.

Reactie F Stedin

Stedin heeft geen bezwaar tegen het plan zelf, maar hebben enkel vragen/ opmerkingen op het plan.

Opmerking F1

In artikel 3 bedrijventerrein staat dat de gronden o.a. bestemd zijn voor bedrijven onder de categorieën 3.1, 3.2 en 4.1 en onder lid i wordt ook aangegeven dat de gronden bestemd zijn voor nutsvoorzieningen. Vervolgens wordt onder artikel 3 lid o verwezen naar een tabel 3.1 waarop wordt aangegeven dat schakelstations met expliciet de melding midden- en laagspanning niet zijn toegestaan. Graag hoort Stedin de toelichting hierop, omdat het niet duidelijk is wat exact hieronder wordt verstaan. Vermoed wordt dat de (wijk)stations voor de midden- en laagspanning vaak een station als 'nutsvoorzieningen' wel zijn toegestaan, zoals deze ook zijn vrijgesteld in het besluit omgevingsrecht (Bor) hoofdstuk 2, artikel 18, maar dat is voor Stedin niet zeker.

Reactie gemeente

De opgenomen planregel ten aanzien van deze groep bedrijven komt voort uit de provinciale reactie uit het vooroverleg. Naar aanleiding van de zienswijze is nader overleg gevoerd met de provincie Utrecht over dit punt. De provincie heeft aangegeven dat het niet de bedoeling is om dergelijke bedrijven uit te sluiten, maar om initiatiefnemers van de bouw van dergelijke bedrijven erop te wijzen dat het gebied door de provincie is aangewezen als "overstroombaar gebied" waar vanwege het risico op overstroming goed nagedacht moet worden over functies die kwetsbaar kunnen zijn in geval van een overstroming. De genoemde bedrijven (zoals schakelstations voor midden- en laagspanning) vallen daaronder.

Naar aanleiding van de zienswijze en het gevoerde overleg met de provincie worden de planregels aangepast waarbij de genoemde bedrijven in de tabel wel weer worden toegestaan. De initiatiefnemers hebben inmiddels contact gehad met Stedin over dit punt, in het kader van de uitvoering van het bouwrijp maken. De toelichting zal op dit punt eveneens worden geactualiseerd.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld waarbij artikel 3.1 onder o uit de planregels wordt geschrapt. De toelichting wordt overeenkomstig aangepast.

Opmerking E2

Vanuit het oogpunt van doelmatigheid en de wettelijke verplichtingen, vraagt Stedin tevens aandacht voor de ondergrondse kabeltracés en de benodigde ruimte. Bij de verder planontwikkeling dient er voldoende ruimte over te blijven om kabeltracés voor de nutsvoorzieningen aan te kunnen leggen. Aan de gemeente wordt verzocht om de initiatiefnemers hier ook vroegtijdig rekening mee te (laten) houden bij de verdere inrichting van het plangebied (omgeven door sloten en/of groen met een bepaalde bestemming) en de mogelijkheid om kabels aan te kunnen leggen en dat deze ook ongestoord veilig kunnen blijven liggen. Het is vanuit veiligheid en betrouwbaarheid belangrijk dat Stedin 24/7 toegang heeft tot deze tracés. Het uitgangspunt voor Stedin is: tracés in openbare grond, voldoende werkruimte bovengronds en geen (af-)gesloten verharding (zoals asfalt of easypad) boven

kabels. Ten aanzien van de investeringen in de netten vraagt Stedin aandacht voor de noodzaak om zo vroeg mogelijk betrokken te worden in de verdere planvorming.

Reactie gemeente

De gemaakte opmerkingen hebben betrekking op de uitvoering van de werkzaamheden en zijn niet zozeer van belang voor het bestemmingsplan. De reactie is aan de initiatiefnemers doorgezeten. De initiatiefnemers hebben in het kader van de voorbereidende werkzaamheden voor het bouwrijp maken overleg gevoerd met Stedin over dit punt.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit punt geen reden tot wijziging van het bestemmingsplan.

3. Conclusie

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt het ontwerpbestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld:

- Artikel 3.1 lid o wordt verwijderd.

De overige zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan (planverbeeding en/of planregels) gewijzigd vast te stellen.

De plantoelichting wordt naar aanleiding van de zienswijzen op een aantal punten aangepast en aangevuld. Gelet op de nieuwe versie van de AERIUS-calculator is een geactualiseerd stikstofonderzoek uitgevoerd en bijgevoegd als bijlage bij de toelichting.