

Zienswijzennota bestemmingsplan Werklandschap Meerkerk IVa

Vorbereidingstraject Werklandschap IVa

Op 30 maart 2016 heeft de raad een voorbereidingskrediet voor de uitbreiding van bedrijfsterrein Meerkerk IVa beschikbaar gesteld. De strategie voor de verdere ontwikkeling van het gebied is op 21 juni 2016 door het college vastgesteld.

Er wordt uitgegaan van een duurzaam werklandschap (Werklandschap Meerkerk IVa). De ambities zijn vastgelegd in de notitie 'Werklandschap Meerkerk 4a stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan' (Spacevalue, d.d. 6 september 2018, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 1).

Stedenbouwkundig schets Werklandschap Meerkerk IVa (2018)



Inzage ontwerpbestemmingsplan en informatiebijeenkomst

Het college heeft op 7 juni 2022 besloten om het ontwerpbestemmingsplan Werklandschap Meerkerk IVa ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ook is op 4 juli 2022 een informatiebijeenkomst gehouden over het ontwerp bestemmingsplan.

Tijdens de bovengenoemde zienswijzentermijn zijn vier brieven met zienswijzen ingekomen. Van de ingekomen zienswijzen wordt hieronder per onderwerp een korte samenvatting gegeven, waarna over het aangevoerde onderwerp een beantwoording is geformuleerd.

Indieners		Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording en conclusie
Zienswijze 1	a	Het plan geeft mij zorgen over de leefbaarheid en de belangen van de inwoners van Meerkerk. Uit de informatie is mij duidelijk geworden dat de gemeente kiest voor economisch gewin, in plaats van de inwoners.	We nemen kennis van uw zorgen, maar wijzen er graag op dat het gaat om een ontwikkeling van een werklandschap waar behoefte aan is, ook vanuit ondernemers in Meerkerk. Uiteraard houden wij bij de inrichting van het gebied wel aandacht voor de gevolgen voor de inwoners, zie hieronder.
	b	De inpassing van het bedrijventerrein met de voorziene groenstroken is mager. Dit vormt een grote tegenstelling met het bestaande bedrijventerrein, met een kwalitatieve en brede groenzone aan de buitenzijde en burggraaf.	Wij hechten, net als u, aan een kwalitatieve inpassing van het bedrijventerrein en hebben daarom voor dit bedrijventerrein een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Daarin wordt voorzien in groene randen, gericht op een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Die uitgangspunten zijn overgenomen in het bestemmingsplan. Zoals ook besproken tijdens de inloopavond, wordt het bestemmingsplan aan de zijde van Burggraaf aangepast. De eilanden in de brede waterpartij verdwijnen en in plaats daarvan wordt de groenstrook aan de Burggraaf breder gemaakt.
	c	De focus van de kwaliteit en uitstraling van het plan ligt nu aan de A27 maar zou aan de zijde van de Burggraaf moeten liggen.	Het werklandschap heeft twee verschillende 'gezichten', de zijde bij de A27 en de zijde aan de Burggraaf. Er is geen sprake van een focus op de kant van de A27. Er worden diverse middelen ingezet om de verschillende kwaliteiten te benutten. Aan de zijde van de A27 gaat het om een representatieve gevel en wat meer massa, terwijl het aan de zijde van de Burggraaf juist om wat bescheidenere bebouwing in een waterrijke context gaat.
	d	Langs de burgraaf moet een brede en robuuste groenzone worden aangelegd die aansluit op de bestaande groenzone.	Wij nemen uw zienswijzen overweging en in de uitvoering zal worden onderzocht of de groenstrook zo zal worden ingericht dat deze meer afschermende werking biedt. Een juridische wijziging van het bestemmingsplan is daarvoor niet nodig. Het zogenaamde 'Kikkereiland' direct ten noorden van het plangebied blijft behouden, maar wordt niet doorgetrokken langs de Burggraaf. Wel wordt voorzien in een bredere groenbestemming direct aan de Burggraaf. Hierbij komen de drijvende eilanden te vervallen.
Aannemersbedrijf Damsteegt		Om een duurzame competitieve productielocatie te realiseren hebben wij enkele voorstellen voor wijziging van de systematiek van de bouwregels en het voorzien in flexibiliteit.	



a	Wij zien graag een verhoging van de bouwhoogte van accenten in deelgebied A naar 20 meter en in deelgebied B de bouwhoogte naar 12 meter en accenten naar 20 meter. Hierdoor zal de nieuwe bebouwing beter aansluiten op de bestaand gebied Meerkerk IV.	Naar aanleiding van uw zienswijze en uw toelichting tijdens de inloopavond en, wordt het bestemmingsplan aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In basis geldt voor dit bestemmingsplan het beeldkwaliteitsplan d.d. 6 september 2018 geeft richting voor de bouwhoogte en accenten. Daarbij worden in het bestemmingsplan in de drie deelgebieden verschillende bouwmogelijkheden geboden. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de uiteenlopende behoeften, aangezien niet elk bedrijf zo'n grote bouwhoogte nodig zal hebben. Er is nu, mede na tussentijds overleg met de provincie, gekozen voor intensivering van het bedrijventerrein ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit is op een aantal wijzen doorgevoerd in het bestemmingsplan. De bebouwingszone met bouwhoogte tot 16 meter in deelgebied A, wordt verbreed naar 40. Ook wordt de maximale bouwhoogte in deelgebied B verhoogt van 8 naar 10 meter. De mogelijkheid tot het toevoegen van accenten met bouwhoogte van 12 meter wordt verruimd van 20% naar 25% van de gevelbreedte. De bouwdiepte van een dergelijk accent wordt verruimd van 20 naar 40 vanaf de gevel. Een extra aanpassing van de <i>hoogte</i> van de accenten, zoals voorgesteld in de zienswijze wordt niet overgenomen, omdat dit ons inziens teveel af gaat wijken van het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan.
b	Wij zien graag de bebouwingspercentage in noordelijke en zuidelijke kavel van deelgebied A verhoogt naar respectievelijk 75% en 90%.	Mede op verzoek van de Provincie Utrecht en uw zienswijze wordt in deelgebied A het maximale bebouwingspercentage van de noordelijke kavel opgehoogd naar 70% en van de zuidelijke kavel naar 80%. Daarnaast worden in deelgebied C beide bebouwingspercentage ook verhoogd van respectievelijk 60% en 70% naar respectievelijk 70% en 80%.
c	Wij zien graag de mogelijkheid tot schakeling van toekomstige kavels, zodat de mogelijkheid bestaat om een gesloten gevel kan worden te realiseren.	Het bestemmingsplan staat reeds toe dat gesloten gevels worden gerealiseerd. Daarbij dienen wel de overige bepalingen, zoals die ten aanzien van het maximum bebouwingspercentage, in acht te worden genomen.
d	Wij zien graag de mogelijkheid om aan de voor- of achterzijde van het pand te parkeren. Daarnaast de mogelijkheid voor laden/losssen tegenover de loodsdeur. Hierdoor hoeft het in- en uitrijden en laden/losssen niet aan de zijkant van het perceel te gebeuren.	Om de kwaliteit van het bedrijventerrein in stand te houden zijn hiervoor regels opgenomen in het bestemmingsplan. Daarom is dit alleen toegestaan als het past binnen deze regels. Parkeren en laden en lossen aan de achterzijde van het perceel, is als zodanig overeenstemming zijn met de regels. Aan de voorzijde is dat mogelijk als wordt voldaan aan de bepalingen omtrent het verplicht bouwen in de voorgevellijn en over een afstand van tenminste 60% van de aangegeven gevellijn.



	e	Wij zien graag flexibiliteit in de positionering van de ontsluitingsweg achter de zichtkavels in deelgebied A, in afstemming met de toekomstige kaveleigenaren.	Hier kunnen wij in meegaan. Wij hebben ervoor gekozen om hier extra flexibiliteit toe te staan en de zone wordt nog verruimd met 20 meter.
Waterschap Rivierenland	a	Verzocht wordt om de oppervlakte van het te dempen water toe te voegen in de tabel met de toename van de verharding en ook de toelichting hier op aan te passen.	In de paragraaf 'Waterhuishouding' is een afbeelding uit het waterhuishoudkundig plan van Tauw opgenomen, waar op het te dempen water is aangegeven. De betreffende tabel is aangepast.
	b	In de toelichting graag verwijzen naar het vigerende waterbeheer programma 2022-2027, "Versterken. Verbinden. Vergroenen."	De toelichting wordt op dit punt geactualiseerd.
	c	Ten aanzien van het Waterhuishoudkundige plan wordt opgemerkt dat toegelicht dient te worden dat de ontwateringsdiepte voor nieuwe bebouwing niet leidt tot grondwaterproblemen.	Een en ander is toegelicht in het waterhuishoudkundig plan.
	d	Wij verzoeken om toelichting over de bescherming van de aanwezige rioolpersleiding en deze zonodig op te nemen op de verbeelding en in de regels.	Opnemen op de verbeelding is niet noodzakelijk. Een en ander is afgestemd met het Waterschap.
Koninklijke Woudenberg Ameide	a	Wij verzoeken wij om meer flexibiliteit voor de situering van de ontsluiting tussen deelgebied A en deelgebied B. Dit zal meer ruimte geven wensen en ambities van toekomstige bedrijven.	De zone van de ontsluiting kan worden voorzien is verbreed met 20 meter. Hierdoor ontstaat nog meer flexibiliteit bij het opdelen/indelen van het gebied.

Ambtelijk voorgestelde wijziging:

- De accenten van de bebouwing worden bepaald per bouwperceel, zodat op elk toekomstig bouwperceel deze mogelijkheid geboden wordt. Hiervoor is in regel 3.2.1. f toegevoegd "per bouwperceel".

