

25 MEI 2023

DHC Advocaten
Grote Markt 15
4201 EA Gorinchem

T 0183 631 033
F 0183 660 253
www.dhcadvocaten.nl

De gemeenteraad van de gemeente Woerden
T.a.v. van het team ruimtelijke plannen
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

mr. E. Hoogendam
mr. J.G. Colombijn-Broersma
mr. H. Schuurbiers
mr. J.R. van Manen
mr. M. Bredius
mr. M.J. Biesheuvel
mr. M.T. Smits
mr. M.N. Koorengel

Gorinchem, 24 mei 2023

Inzake : [REDACTED] **Woerden** [REDACTED]
Dossiernummer : [REDACTED]
E-mail : [REDACTED]
Bijlage(n) : 1

U toegezonden door: [REDACTED]

- zonder begeleidend schrijven
- op uw verzoek
- volgens afspraak
- ter kennisneming
- ter behandeling
- met verzoek om commentaar
- met dank voor gebruik
- graag retour
- na ondertekening retour
- bijlage: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan.



AANGETEKEND VERZENDEN (tevens per gewone post)

De gemeenteraad van de gemeente Woerden
T.a.v. van het team ruimtelijke plannen
Postbus 45
3440 AA Woerden

mr. E. Hoogendam
mr. J.G. Colombijn-Broersma
mr. H. Schuurbiens
mr. J.R. van Manen
mr. M. Bredius
mr. M.J. Biesheuvel
mr. M.T. Smits
mr. M.N. Koorengel

Gorinchem, 24 mei 2023

Inzake : **C&W Group/Gem. Woerden**
Betreft : Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan
Dossiernummer : [REDACTED]
E-mail : [REDACTED]
Bijlage(n) : 5

Geachte leden van de raad,

Cliënten, te weten de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [REDACTED] gevestigd en kantoorhoudende te [REDACTED] en [REDACTED] gevestigd te [REDACTED] hebben zich tot mij gewend ter zake de navolgende kwestie met het verzoek haar belangen in deze te behartigen.

Cliënten hebben kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein de Voortuin A12 Woerden" (hierna genaamd: "ontwerpbestemmingsplan") dat vanaf 14 april 2023 tot en met 25 mei 2023 ter inzage ligt. Cliënten zijn rechthebbende/eigenaar van de zich per plaatse bevindende reclamemast, bij de gemeente Woerden genoegzaam bekend. Graag maken cliënten van de gelegenheid gebruik hun zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan middels onderhavig schrijven kenbaar te maken.

Bijlage 1: de publicatie in het Gemeenteblad d.d. 13 april 2023

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op een groenstrook van circa 10 hectare tussen het bedrijventerrein Polanen en de rijksweg A12. De planlocatie is 8 hectare en wordt enerzijds begrensd door de sloot aan de weg Middellandse Zee en aan de andere kant door de sloot langs de A12.



Aan de zuidwestkant wordt het gebied begrensd door afrit 14 van de rijksweg A12 en de Europabaan en aan de noordoostkant door de Cattenbroekerdijk en de woningen aan deze dijk. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een tweetal eilanden waarop een zestal bedrijfsgebouwen zijn gesitueerd. De percelen mogen hoofdzakelijk worden gebruikt ten behoeve van bedrijven in milieucategorie 3.1 tot 4.1 van de staat van bedrijfsactiviteiten. Voorts mogen de bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van bedrijfsgebonden kantoren en productiegebonden detailhandel.

Op grond van het ontwerpbestemmingsplan dienen de zes bedrijfsgebouwen binnen de bouwvlakken op de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan te worden gebouwd. Blijkens de verbeelding worden de zes bedrijfsgebouwen naast elkaar gesitueerd evenredig aan de rijksweg A12. De bedrijfsgebouwen krijgen op basis van het ontwerpbestemmingsplan een maximale bouwhoogte van respectievelijk 16, 12, 16, 13, 12 en 12 meter.

Vermindering zichtbaarheid reclamemast

Clënten zijn eigenaar van een reclamemast welke reeds jarenlang is gesitueerd op het industrieterrein Polanen nabij de rijksweg A12. Het perceel waarop de reclamemast is gesitueerd, is plaatselijk bekend als gemeente Woerden, sectie E, nummer 2722, welke perceel is opgegaan in het huidige perceel, kadastraal bekend gemeente Woerden, sectie E, nummer 3338. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Woerden is derhalve eigenaar van het perceel en heeft in het verleden een huurovereenkomst gesloten met cliënte ██████████ voor de grond waarop de reclamemast is geplaatst. Voorts is blijkens de huurovereenkomst ten behoeve van de reclamemast een opstalrecht gevestigd. De huidige huurovereenkomst loopt tot en met 1 januari 2030.

Bijlage 2: de met cliënten gesloten huurovereenkomst voor de grond waarop de reclamemast is gesitueerd

De reclamemast welke op het perceel staat heeft een bouwhoogte van 15 meter. Op dit moment is de reclamemast vanwege haar hoogte en het lege omliggend terrein duidelijk zichtbaar voor mobilisten vanaf de rijksweg A12, waardoor zij aan de aan haar gegeven functie – het kenbaar maken van reclame-uitingen – voldoet en kan voldoen. Als onderbouwing dat dat reclamemast op dit moment duidelijk zichtbaar is, worden verscheidene afbeeldingen van de reclamemast gezien vanaf de rijksweg A12 als bijlage 3 overgelegd.

Bijlage 3: enkele afbeeldingen van de reclamemast gezien vanaf de rijksweg A12

Indien de zes bedrijfsgebouwen worden gesitueerd tussen de rijksweg A12 en de Middellandse Zee, dan zal dit als gevolg hebben dat het zicht op de reclamemast zodanig zal worden belemmerd dat de reclamemast vanaf de rijksweg A12 voor (auto)mobilisten niet meer of slechts zeer beperkt zichtbaar is. Als onderbouwing dat de reclamemast amper danwel niet meer zichtbaar zal zijn vanaf de rijksweg A12 nadat de zes bedrijfsgebouwen zijn gerealiseerd, welke na vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan mogen worden opgericht, wordt een onderzoek als bijlage 4 overgelegd.

Bijlage 4: het onderzoek naar de zichtbaarheid van de reclamemast na de realisatie van de zes bedrijfsgebouwen

Door de realisatie van de zes bedrijfsgebouwen welke het ontwerpbestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk maakt, wordt het zicht op de reclamemast ernstig belemmerd, waardoor de reclame-uitingen minder zichtbaar worden hetgeen tot gevolg heeft dat de adverteerders inkomsten zullen gaan derven c.q. omzetverlies zullen leiden. Immers, zichtbaarheid betekent in het kader van deze reclamemast het genereren van inkomsten voor de adverteerder.



Deze verminderde zichtbaarheid zal als gevolg hebben dat in ieder geval minder dan wel wellicht geen ondernemingen meer geïnteresseerd zijn in het adverteren op c.q. middels de reclamemast, althans niet meer bereid de huidige prijzen te betalen. Immers, voor (auto)mobilisten welke zich bevinden op de rijksweg A12 is de reclamemast amper dan wel in het geheel niet meer zichtbaar.

Dit heeft weer tot gevolg dat – naast omzetzijning door de adverteerder – ook de inkomsten welke met de reclamemast gegenereerd minder zullen worden. Hierdoor is de verwachting gerechtvaardigd dat de exploitatie van de reclamemast onrendabel zal (gaan) worden.

Gebrekkige belangenafweging c.q. motiveringsgebrek

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt echter in het geheel niet ingegaan op het feit dat door de realisatie van de zes bedrijfsgebouwen de reclamemast amper dan wel niet meer zichtbaar is vanaf de rijksweg A12. Er is dan ook geen belangenafweging gemaakt tussen het belang van cliënten als eigenaar van de reclamemast ten opzichte van het belang om industrieterrein Polanen uit te breiden.

Voorts is in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan niet gemotiveerd waarom voor de maximale bouwhoogtes van respectievelijk 12 tot 16 meter is gekozen. Immers, door de gekozen bouwhoogtes is de reclamemast niet langer vanaf de rijksweg A12 zichtbaar. Als ervoor zou worden gekozen de maximale bouwhoogtes van de bedrijfsgebouwen te verlagen, dan zou – zeer wellicht – de reclamemast vanaf de rijksweg A12 zichtbaar blijven. In het ontwerpbestemming is echter nagelaten te motiveren waarom is gekozen voor de maximale bouwhoogtes van respectievelijk 10 tot 16 meter waardoor de reclamemast niet meer zichtbaar zal zijn. Voorgaande maakt dat aan het ontwerpbestemmingsplan een motiveringsgebrek kleeft.

Planschade/nadeelcompensatie

Indien uw raad het ontwerpbestemmingsplan in de thans voorliggende vorm zou vaststellen, dan heeft dit een aanzienlijke financiële schade bij cliënten tot gevolg in de vorm van – onder meer doch daartoe niet beperkt - omzetzijning . Immers, ondernemingen zullen niet langer willen adverteren als de reclamemast amper tot niet meer zichtbaar is vanaf de rijksweg A12, zoals hiervoor reeds aangegeven.

Mocht uw raad het ontwerpbestemmingsplan vaststellen, dan zal zal ondergetekende namens cliënten een planschadeverzoek ex artikel 6.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: "Wro") bij uw raad indienen dan wel een beroep doen op nadeelcompensatie. Cliënten behouden zich daartoe thans alle rechten voor.

Door de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan zou cliënten namelijk onevenredig hard worden getroffen, want als het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld door uw raad zullen adverteers afhaken. Daardoor zal de reclamemast generlei dan wel een fors mindere economische waarde meer vertegenwoordigen. Voorgaande maakt dat een – zeer fors – geldbedrag aan planschadevergoeding aan cliënten zal dienen te worden uitgekeerd vanwege de vermindering van de zichtbaarheid van de reclamemast.

Op grond van artikel 3.6.1, eerste lid, aanhef en onder f, van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bestemmingsplan alsmede een ontwerp vergezeld gaan van een toelichting, waarin moet worden ingegaan op de (economische) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan alsmede het ontwerpbestemmingsplan.



In de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan is echter niet aangegeven dat een – zeer fors – geldbedrag aan planschadevergoeding aan cliënten zal dienen te worden uitgekeerd als het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld en voorts is niet ingegaan op de vraag of het bouwplan in dat geval financieel-economisch uitvoerbaar blijft.

Voormelde maakt dat de financieel-economische uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan ontoereikend is gemotiveerd en op voorhand het bouwplan überhaupt financieel-economisch onuitvoerbaar lijkt te zijn doordat een zeer fors geldbedrag aan planschadevergoeding door de vaststelling daarvan dient te worden uitgekeerd.

Minnelijke oplossing

Graag zouden cliënten – los van hetgeen in deze zienswijze is opgenomen - en ondergetekende met de behandelend ambtenaren van het team ruimtelijke plannen in gesprek treden om een minnelijke oplossing te zoeken.

Een oplossing zou bijvoorbeeld kunnen zijn het op kosten van de gemeente Woerden verhogen van de maximale bouwhoogte van de reclamemast, zodat de reclamemast vanaf de rijksweg A12 zichtbaar blijft. Uit een reeds uitgevoerd onderzoek blijkt dat als de reclamemast hoger wordt gemaakt deze vanaf de rijksweg A12 zichtbaar blijft. Het onderzoeksrapport daartoe wordt als bijlage 5 overgelegd.

Bijlage 5: het onderzoek naar de zichtbaarheid van de reclamemast als de reclamemast wordt verhoogd

Een andere minnelijke oplossing zou bijvoorbeeld kunnen zijn het op kosten van de gemeente Woerden verplaatsen van de reclamemast richting de rijksweg A12. De reclamemast zou in dat geval kunnen worden geplaatst op een stuk grond tussen de zes bedrijfsgebouwen en de rijksweg A12. Als de reclamemast voor de beoogde bedrijfsgebouwen wordt geplaatst, dan zou dat als gevolg hebben dat de reclamemast vanaf de A12 zichtbaar blijft.

Eveneens zou voorafgaand aan de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan een overeenkomst tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Woerden en cliënten kunnen worden gesloten over de wijze waarop cliënten (financieel) wordt gecompenseerd voor de omzetting. Als een dergelijke overeenkomst voorafgaand aan de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan zou worden gesloten, dan is daarmee een vergoeding anderszins verzekerd en vervalt het recht van cliënten om een verzoek om planschadeverzoek in te dienen. Als een dergelijke overeenkomst wordt gesloten zorgt dat ervoor dat cliënten niet langer in onzekerheid hoeven te verkeren over omzettingen en het bouwplan niet langer bij voorbaat economisch onuitvoerbaar is.

Graag zouden cliënten en ondergetekende, zoals reeds aangegeven, voorafgaand aan de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan in gesprek willen treden om een minnelijke oplossing te zoeken.

Mocht echter geen minnelijke oplossing worden gevonden, dan handhaven cliënten hun zienswijze en verzoeken cliënten uw raad het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, omdat geen deugdelijke belangenafweiging is gemaakt, niet gemotiveerd is in de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan waarom is gekozen voor een maximale bouwhoogte van respectievelijk 12 tot 16 meter waardoor de reclamemast niet meer zichtbaar is en het bouwplan niet financieel-economisch uitvoerbaar is vanwege het feit dat een – zeer fors – geldbedrag aan planschadevergoeding/nadeelcompensatie zal dienen te worden uitgekeerd.



Verzendwijze

Teneinde er zeker van te zijn dat deze zienswijze u tijdig en in goede orde bereikt, doe ik uw raad onderhavig schrijven per aangetekende en gewone post toekomen.

Ervan uitgaande uw raad afdoende te hebben geïnformeerd, verblijf ik.

Hoogachtend,



BIJLAGE 1



Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein De Voortuin A12 Woerden

Burgemeester en wethouders van Woerden maken conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat met ingang van vrijdag 14 april 2023 tot en met donderdag 25 mei 2023 voor een ieder ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein De Voortuin A12 Woerden met planidentificatienummer NL.IMRO.0632.devoortuin-bOW1.

Plangebied en doel

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een zestal bedrijfskavels aan de Middellandse Zee met bijbehorende parkeervoorzieningen, inritten, groenvoorzieningen en water. Het plangebied bestaat uit de geprojecteerde bedrijfskavels en de brede groenvoorziening aan de zijde van de A12.

M.e.r.-beoordelingsbesluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten dat geen milieueffectrapportage (m.e.r.) hoeft te worden opgesteld. Uit het bestemmingsplan blijkt, dat door de voorgenomen activiteit zich geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu voordoen, die het opstellen van een m.e.r. noodzakelijk maken.

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is een voorbereidingsbesluit voor het nieuwe bestemmingsplan. Tegen dit besluit kan geen bezwaar of beroep worden ingediend. Een eventuele reactie op dit besluit kunt u wel geven in een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan.

Inzien

Het bestemmingsplan met de bijbehorende relevante stukken kunt u inzien via www.woerden.nl. Klik op *bouwprojecten > bestemmingsplannen*. Klik op 'ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein De Voortuin A12 Woerden (ter inzage van 14 april t/m 25 mei 2023)' en u komt automatisch via de website www.ruimtelijkeplannen.nl bij de stukken.

Tevens kunt u de voornoemde stukken inzien op www.ruimtelijkeplannen.nl onder NL.IMRO.0632.devoortuin-bOW1.

Wilt u de stukken inzien? Maak dan een afspraak met de heer Misset via telefoonnummer 14 0348.

Het digitale bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl is authentiek en rechtsgeldig en prevaleert bij twijfel of verschil boven het analoge bestemmingsplan (zoals een pdf of een papieren versie).

Zienswijze indienen

Gedurende bovengenoemde termijn van terinzagelegging kan een ieder digitaal, schriftelijk of mondeling zijn zienswijze indienen.

U kunt digitaal een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan via onze website (met DigiD). Het digitale formulier vindt u op www.woerden.nl. Klik op 'contact>zienswijze indienen'. Vul bij het veld 'adres/locatie' de vermelding zoals hieronder beschreven in.

U kunt géén zienswijze indienen via de e-mail.

Schriftelijke zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan kunt u per post indienen gericht aan de Gemeenteraad Woerden, p.a. team Ruimtelijke plannen, Postbus 45, 3440 AA Woerden onder vermelding van 'zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein De Voortuin A12 Woerden' en uw email-adres in verband met verdere communicatie.

Een schriftelijke zienswijze moet zijn voorzien van; uw naam, adres, handtekening en datum.

Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u, tot drie werkdagen vóór de afloop van de termijn van terinzagelegging, op werkdagen telefonisch een terugbelafpraak maken met de heer Misset via het algemene telefoonnummer 14 0348. Dit nummer kunt u ook gebruiken als u wilt worden teruggebeld over nadere informatie en/of vragen.

BIJLAGE 2

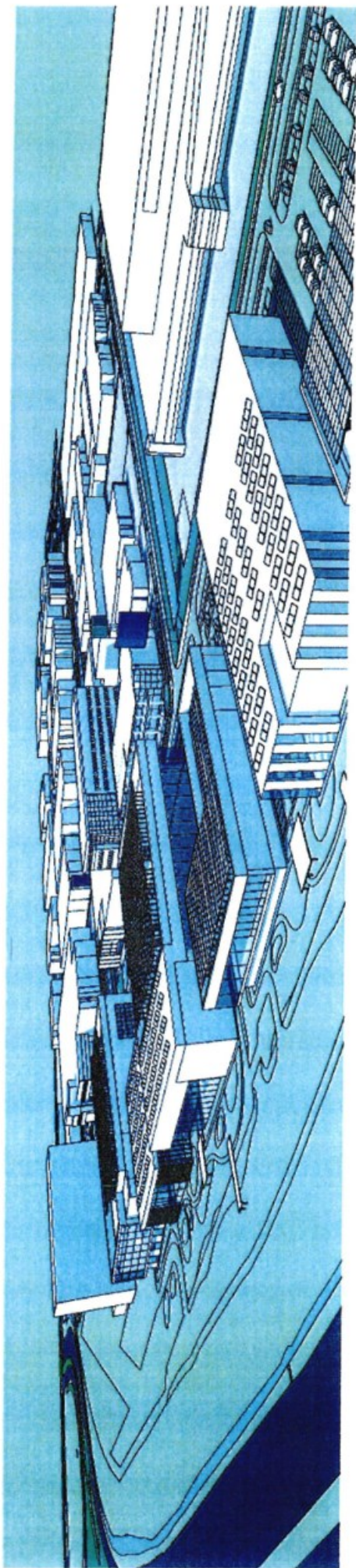
BIJLAGE 3







BIJLAGE 4

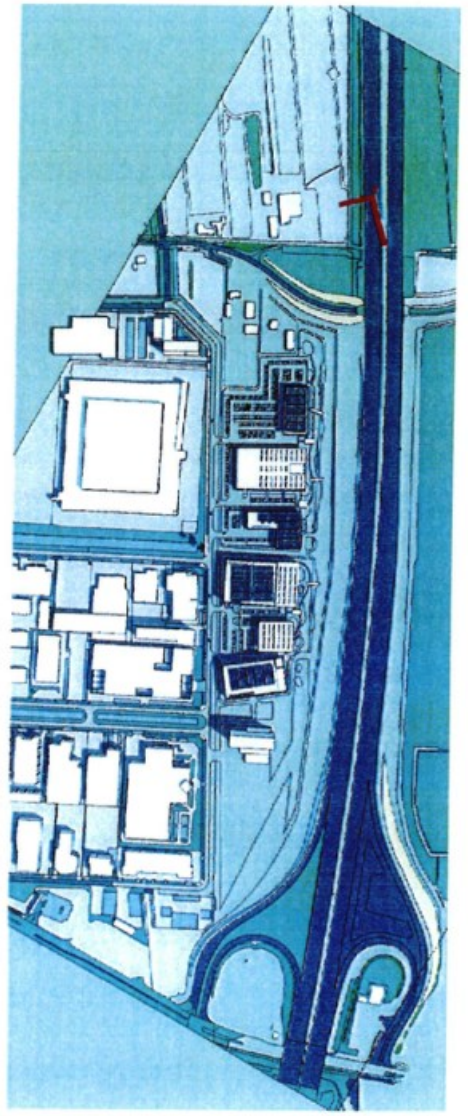
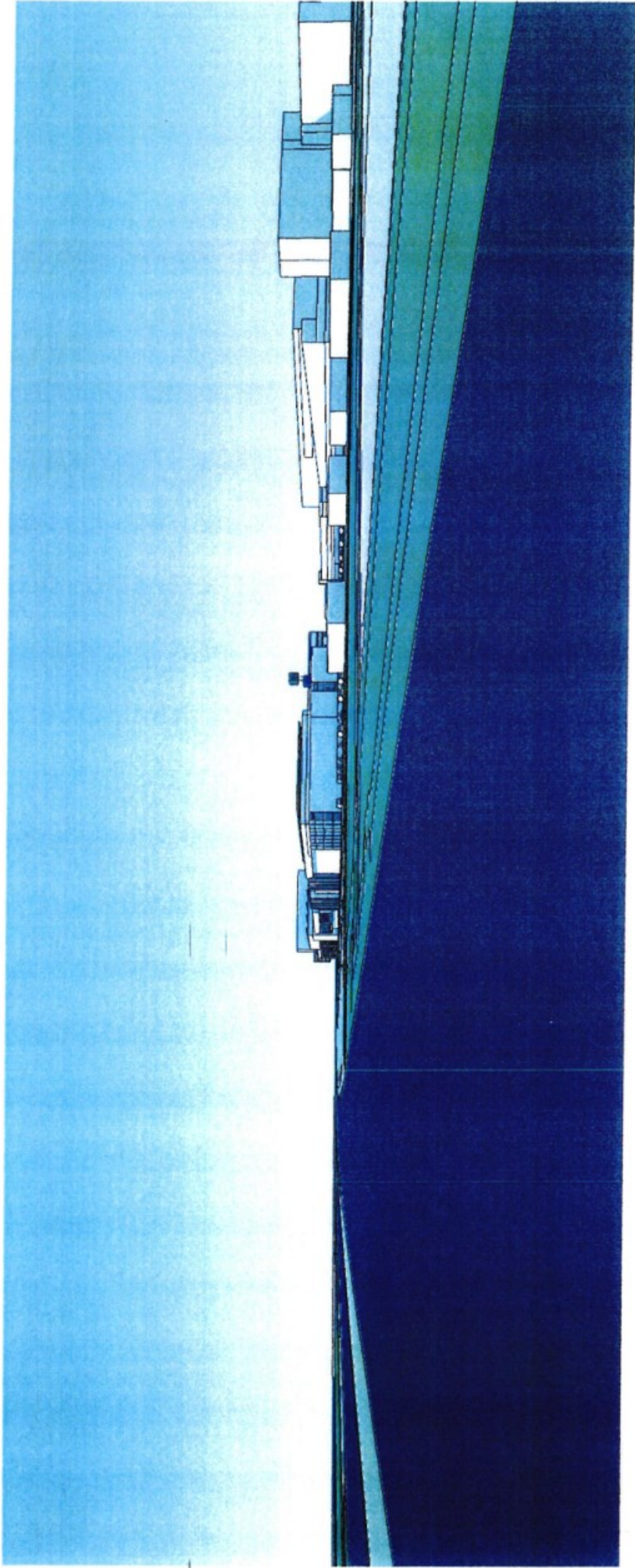


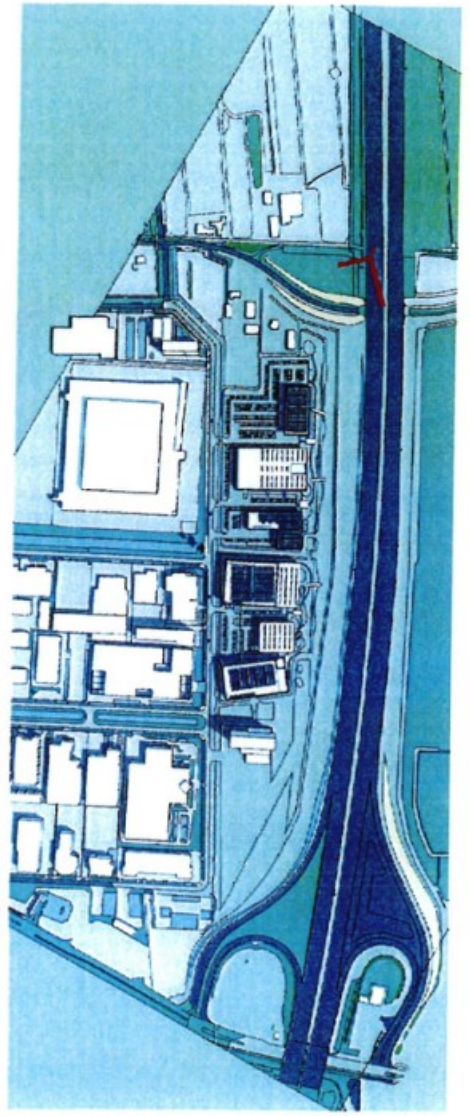
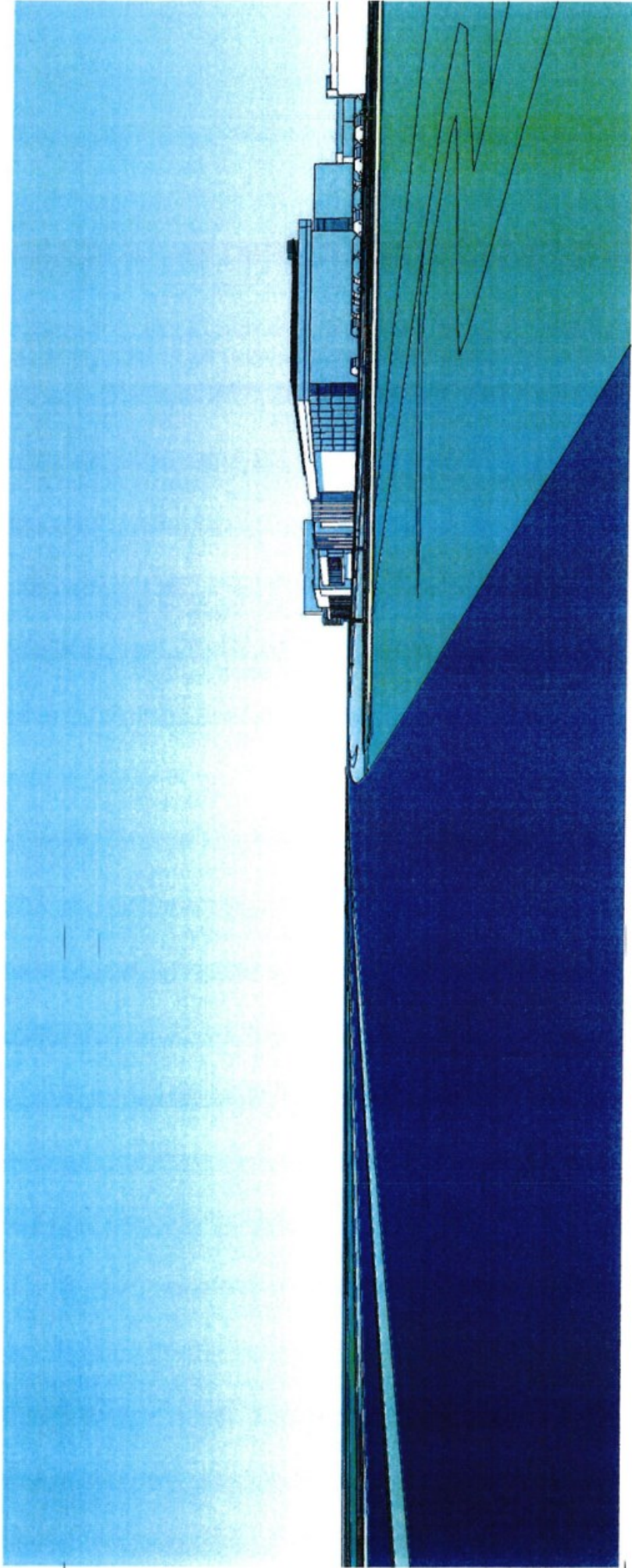
695 VOORTUIN WOERDEN
RECLAMEMAST
23 MAART 2020

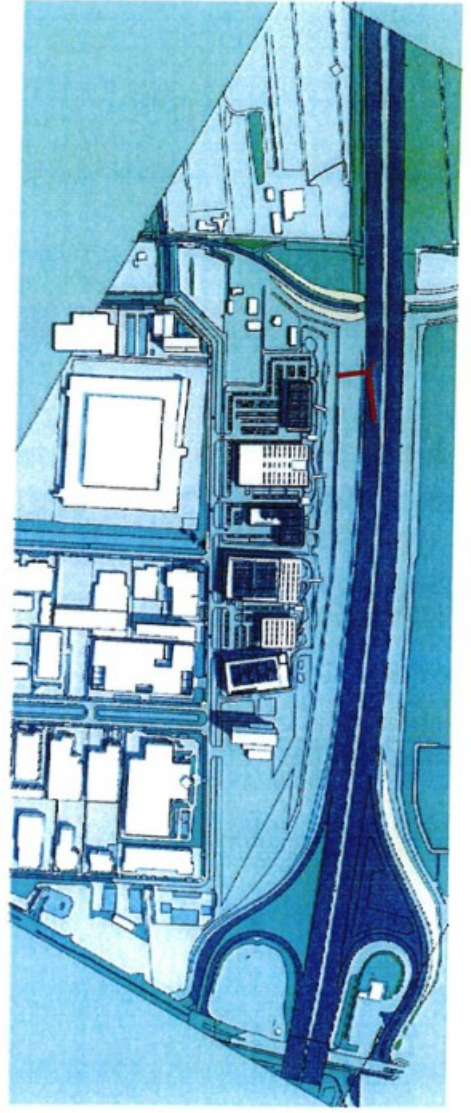
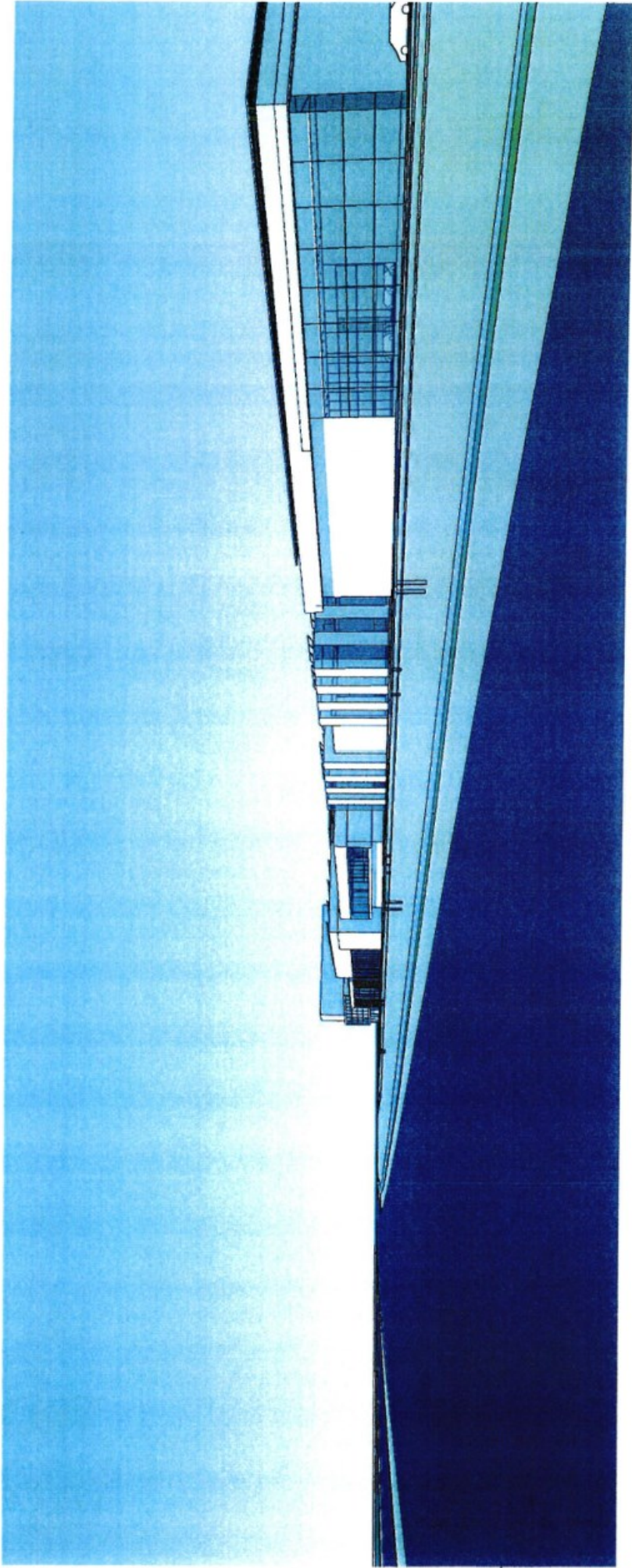
deltavormgroep

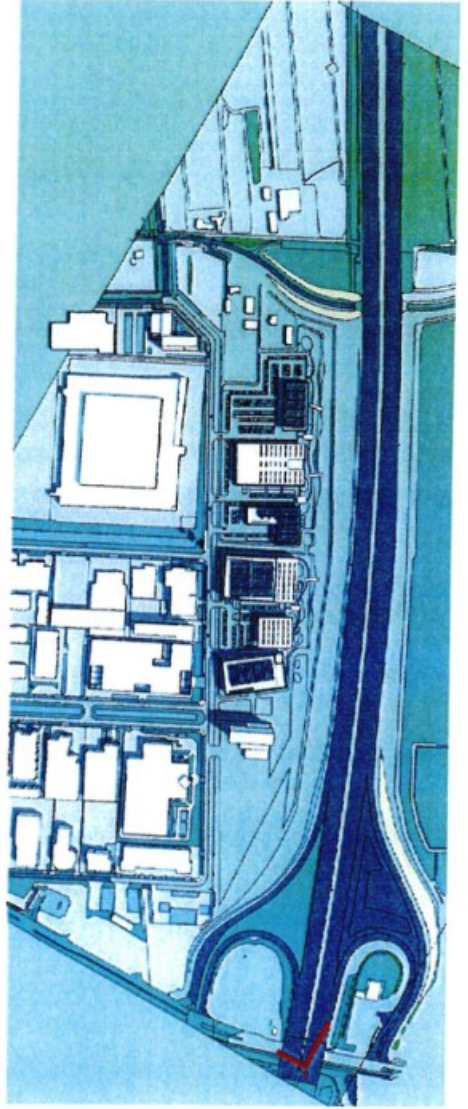
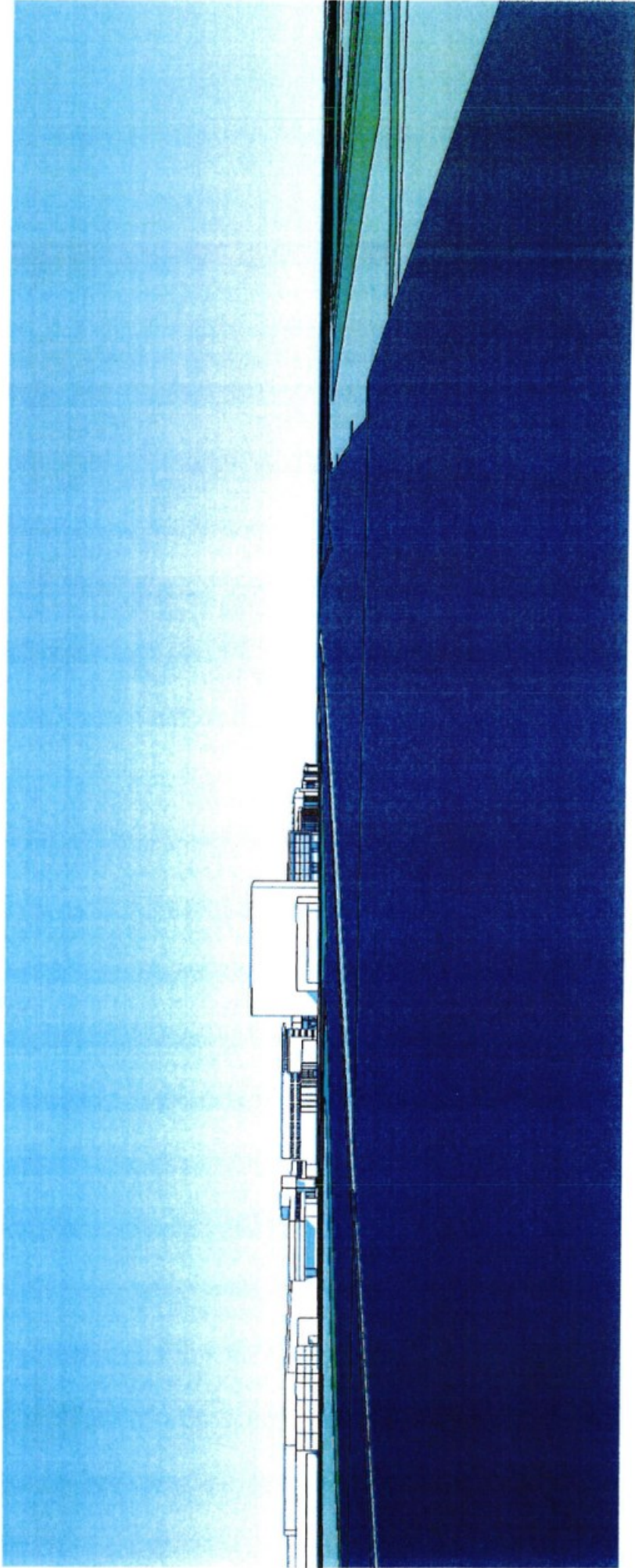


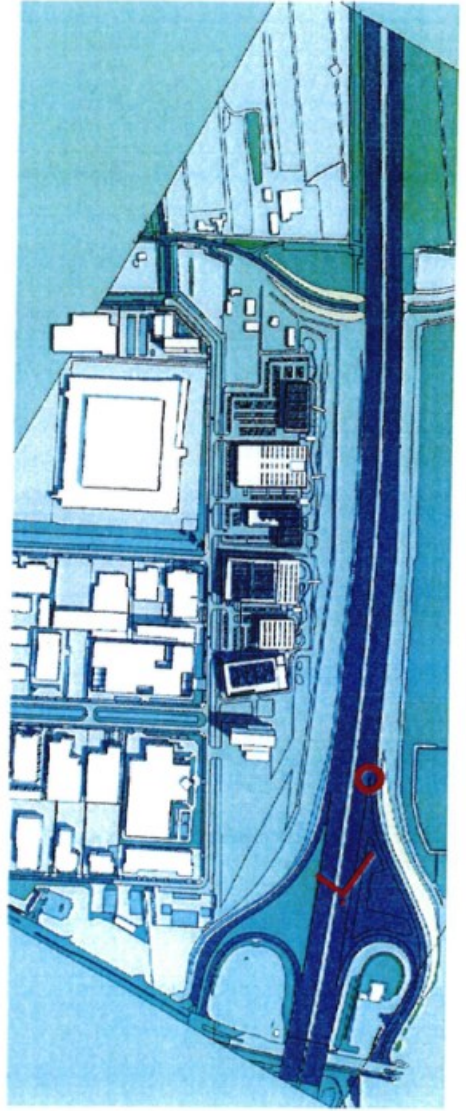
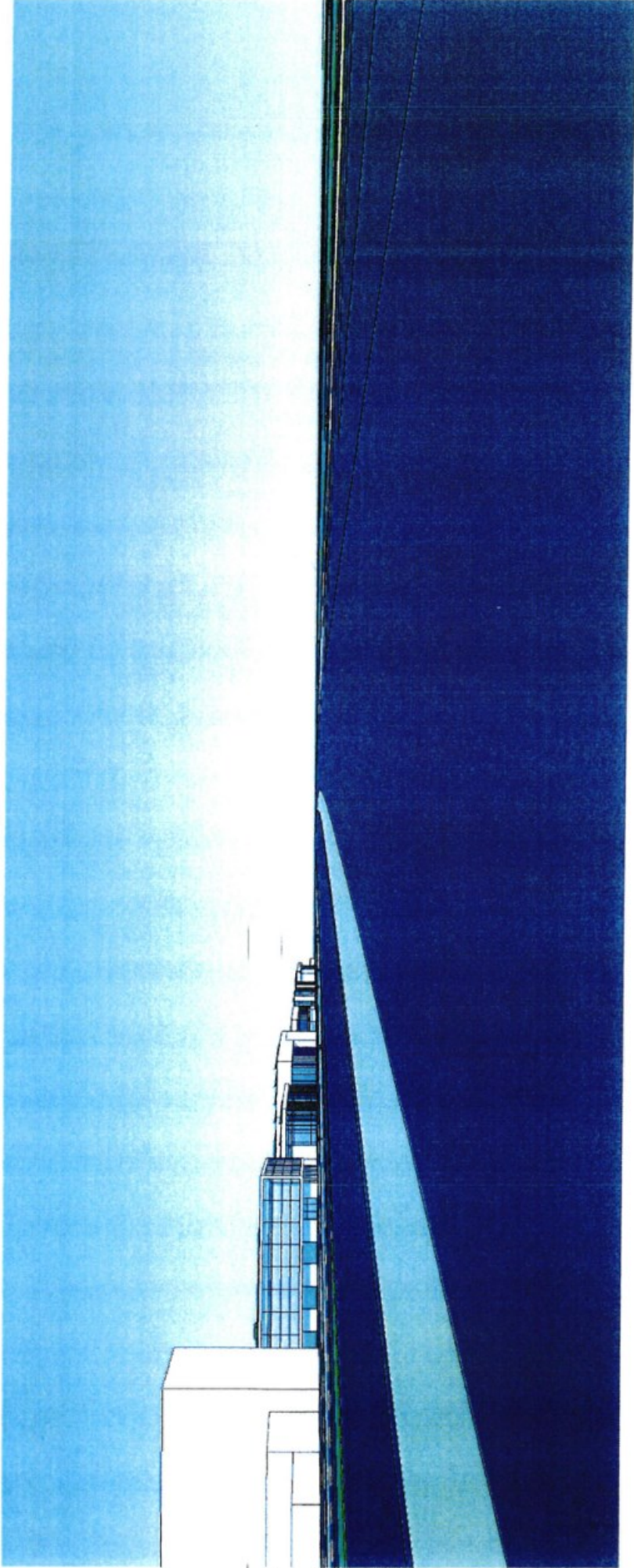
BEELD 1

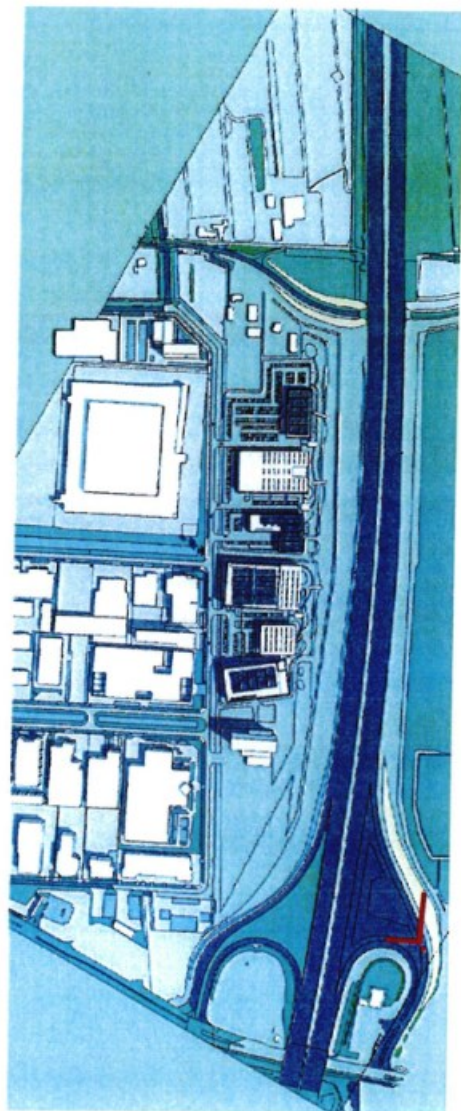
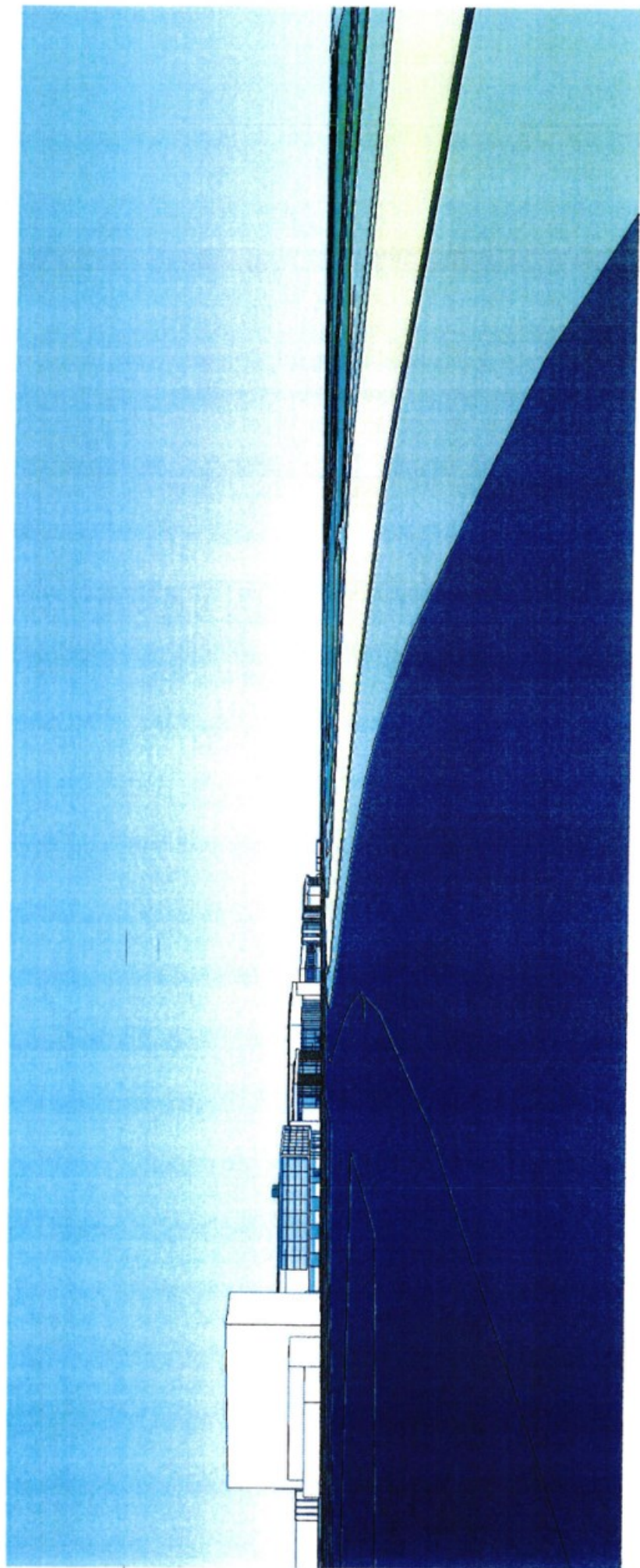


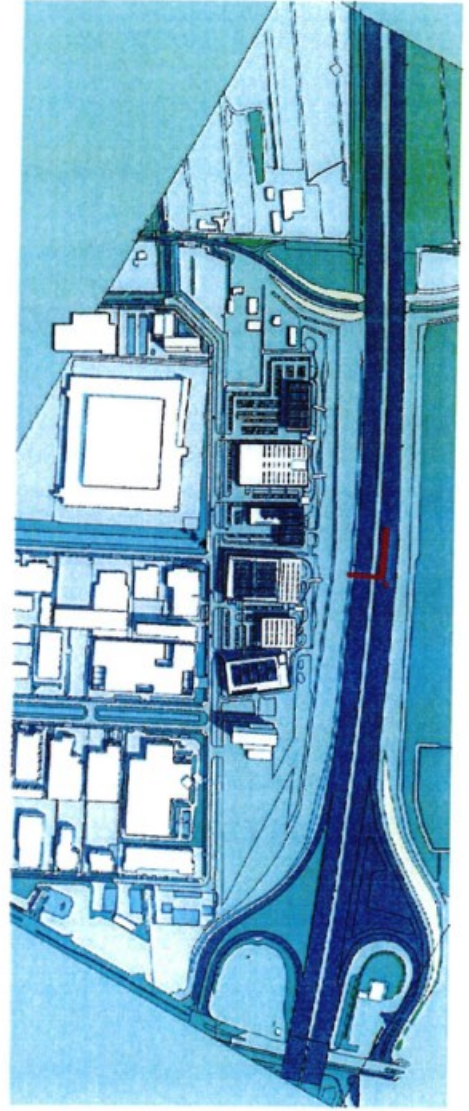
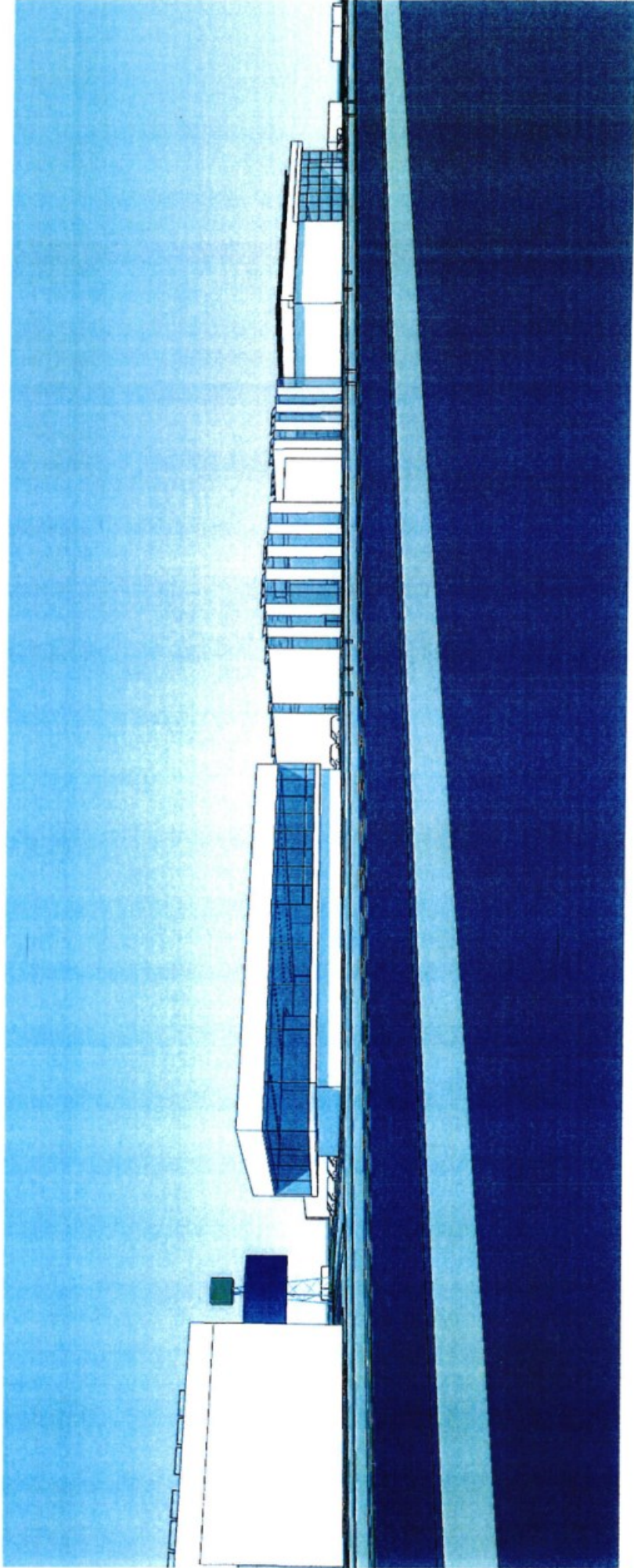




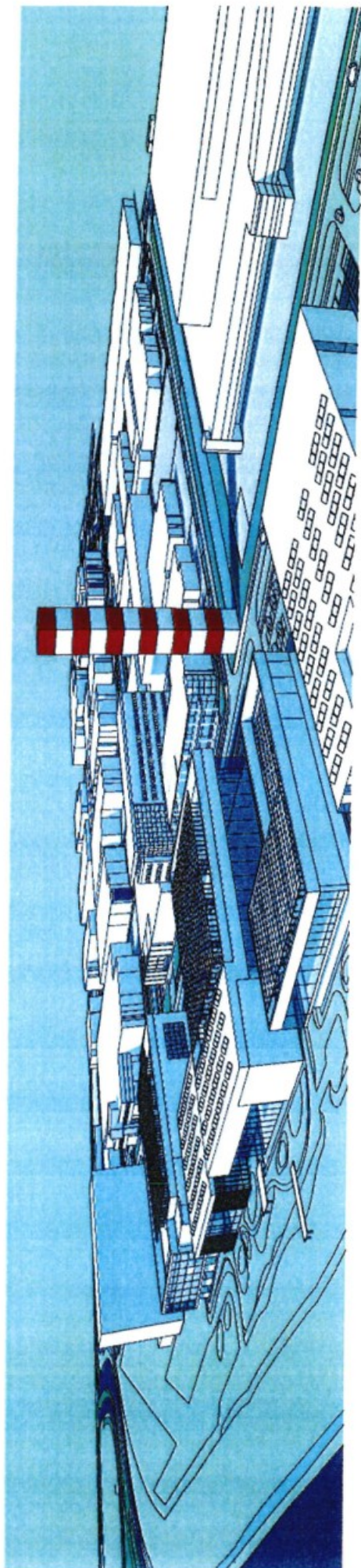








BIJLAGE 5



695 VOORTUIN WOERDEN
HOOGTE NIEUWE RECLAMEMAST
30 MAART 2020



