



Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg'

Definitief 21 augustus 2025
Zaaknummer: Z/25/082691

Nota van beantwoording zienswijzen

Op 21 december 2023 maakten burgemeester en wethouders via het Gemeenteblad nr. 540225 bekend dat het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg in Woerden (planidentificatie NL.IMRO.0632.Vanzwietenweg-bOW1) en het ontwerp-exploitatieplan Burgemeester van Zwietenweg zes weken, van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024, ter inzage werden gelegd. Alle stukken konden gedurende deze periode in de hal van het gemeentehuis worden ingezien. Ook was het mogelijk om de stukken digitaal in te zien op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen eerdergenoemde periode heeft eenieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen beide ontwerpplannen.

A. Ingekomen zienswijzen

De gemeente heeft in totaal elf zienswijzen ontvangen. Drie zienswijzen zijn pro forma ingediend, die indieners hiervan hebben twee weken extra de tijd gekregen om hun zienswijze aan te vullen. En drie indieners geven aan tevens tegen het ontwerp-exploitatieplan een zienswijze te hebben. Er zijn zienswijzen ingediend door:

Nr.	Naam	d.d.	Ingediend tegen	Brief nr.
1.	LTO Noord	25-01-24	Ontwerp bestemmingsplan Ontwerp exploitatieplan	D/24/134228
2.	Zienswijze 2; Kromwijkerdijk	21-01-24, 27-01-24	Ontwerp bestemmingsplan Ontwerp exploitatieplan	D/24/134223 en D/24/134544
3.	Provincie Utrecht	21-01-24	Ontwerp bestemmingsplan	D/24/134843
4.	HDSR de Stichtse Rijnlanden	29-01-24	Ontwerp bestemmingsplan	D/24/134844
5.	Noordanus & Partners Kromwijkerdijk	29-01-24	Ontwerp bestemmingsplan	D/24/134526 en D/24/136076
6.	Van Westreenen Kromwijkerdijk	29-01-24	Ontwerp bestemmingsplan Ontwerp exploitatieplan	D/24/134536
7.	Zienswijze 7 Kromwijkerdijk	29-01-24	Ontwerp bestemmingsplan Ontwerp exploitatieplan	D/24/134496
8.	DAS rechtsbijstand Kromwijkerdijk	26-01-24	Ontwerp bestemmingsplan	D/24/134722
9.	Landgoed Llinschoten	30-01-24	Ontwerp bestemmingsplan	D/24/134696
10.	DAS rechtsbijstand Kromwijkerdijk	31-01-24	Ontwerp bestemmingsplan	D/24/134903 en D/24/135774 en D/24/136075
11.	Scouting Albert Schweitzer	27-01-24	Ontwerp bestemmingsplan	D/24/134272

De kennisgeving is overeenkomstig artikel 3.8, eerste lid onder b van de Wet ruimtelijke ordening toegestuurd aan de vooroverlegpartners, waaronder de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR).

B. Ontvankelijkheid zienswijzen

Alle zienswijzen zijn tijdig per post of via Digi-D ingediend en zijn allemaal ontvankelijk.

C. Beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan

De zienswijzen zijn per punt samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijzen zijn in hun 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 zienswijzen ook de plantoelichting op onderdelen worden aangevuld of verduidelijkt. Ook geeft een aantal zienswijzen aanleiding het reeds uitgevoerde milieukundig onderzoek aan te vullen.

1. Zienswijzen

1. Zienswijze 1 / LTO Noord

1.1 Toekomst agrarische ondernemers

Agrarische ondernemers hebben hun zorgen geuit over de plannen om op de locatie Burgemeester Van Zwietenweg een heel nieuw bedrijventerrein van ca. 5,7 hectare te realiseren. Op onderhavige locatie bevindt zich een agrarische ondernemer in de varkenshouderij die in de toekomst op een duurzame wijze voedsel wil blijven produceren. Deze boer heeft meerdere gesprekken met de gemeente gehad, maar hier is nog geen overeenkomst uit voortgekomen. Het varkensbedrijf (bestaande gebouwen en grond) is een aantal keer getaxeerd, zonder dat er rekening is gehouden met verdere schadeloosstelling. Het gaat om een substantieel bedrag dat voor deze boer nodig is om in de toekomst de continuïteit van zijn bedrijf te kunnen blijven waarborgen.

Reactie gemeente:

Dit onderdeel zal behandeld worden in de nota van zienswijzen op het ontwerp exploitatieplan.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.*

1.2 Doorontwikkelen varkenshouderij

Het is van belang dat dit bedrijf zich blijft door ontwikkelen, omdat de sector van varkenshouderij onderhevig is aan snelle veranderingen. Het door ontwikkelen van de bedrijfsvoering komt in het gedrang door de onzekerheden die de wijziging van het bestemmingsplan met zich meebrengt. LTO Noord pleit daarom dat er bij het realiseren van industrie op plekken waar agrarische bedrijven zitten een oplossing komt voor ondernemers om ook in de toekomst kunnen blijven voldoen aan de grote opgaven waar zij voor staan. De gemeente is helaas al gestart met een traject om de bestemming op deze locatie te wijzigen, terwijl er voor de toekomst van deze agrarische ondernemer nog geen oplossing is gevonden.

Reactie gemeente:

De gemeente is zich bewust van de impact die de plannen hebben op de bedrijfsvoering van de varkenshouderij. De gemeente spant zich in om een goede oplossing te vinden voor deze agrarische ondernemer, maar eenvoudige oplossingen zijn niet te vinden. De gemeenteraad heeft besloten dit bedrijventerrein aan te leggen, omdat ook industriële ondernemers een oplossing zoeken voor de toekomst van hun bedrijf.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

1.3 Agrarische ondernemers betrekken bij aanpassing

Met dit ontwerpbestemmingsplan voelen de agrarische ondernemers zich onvoldoende gehoord, de gemeente moet met ze in gesprek en die kennis en ervaring meenemen in een aanpassing.

Reactie gemeente:

Tijdens het proces is op verschillende momenten overleg gevoerd met belanghebbenden. Zo is in september 2021 een informatieavond geweest waarbij omwonenden en (agrarische) ondernemers werden geïnformeerd over het proces en de eerste input is opgehaald voor het op te stellen stedenbouwkundig plan. In april 2022 hebben er keukentafelgesprekken plaatsgevonden met de direct omwonenden en ook met de agrarische ondernemers. Op 19 april heeft Ondernemend Woerden in samenwerking met de gemeente een bijeenkomst georganiseerd, waarin vragen aan bod kwamen als "waar loop je als ondernemer tegen aan en wat kan er meegenomen worden over ambities op het gebied van duurzaamheid?". Deze bijeenkomst was meer bedoeld voor industriële ondernemers. Verder is er een bijeenkomst geweest in juni 2022 waar het concept stedenbouwkundig plan is besproken. Hierbij waren 29 ondernemers, omwonenden en andere belanghebbenden aanwezig. De gemeente heeft een toelichting gegeven op de gang van zaken en het proces. Vervolgens hebben de ontwerpers van OD205 het concept stedenbouwkundig plan gepresenteerd. Daarbij hebben zij ook aangegeven hoe zij zijn omgegaan met de verkregen input uit de keukentafelgesprekken en de bijeenkomst met de ondernemers.

In september 2022 is het stedenbouwkundig plan aan de gemeenteraad aangeboden voor besluitvorming en richtinggevend door de raad vastgesteld. In oktober 2022 is er een inloopavond georganiseerd waarin het stedenbouwkundig plan aan ondernemers en omwonenden is gepresenteerd. Daarbij is ook weer teruggekoppeld wat er is gedaan met de reacties op het conceptplan. Daarnaast is er die avond input opgehaald voor het beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan en het verkavelingsplan. Verder zijn het concept-bestemmingsplan en de procedure voor het bestemmingsplan toegelicht.

Wij zijn daarom van mening dat we voldoende overleg met verschillende belanghebbenden hebben gevoerd.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.*

2. Zienswijze 2

2.1 Budgetneutraal

De inwoners en de gemeenteraad worden onjuist ingelicht door in het basisdocument van het haalbaarheidsonderzoek te praten over budgetneutraal, terwijl het exploitatieoverzicht juist een financieel tekort aangeeft. In de meest recente grondexploitatie is onvoldoende rekening gehouden met de varkensboer die uitgekocht moet worden en de huidige berekening is voor deze boer onaanvaardbaar. De gemeente moet niet met een negatieve post te eindigen, omdat er van te lage cijfers wordt uitgegaan.

Reactie gemeente:

Dit onderdeel zal behandeld worden in de nota van zienswijzen op het ontwerp exploitatieplan.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

2.2 Ruimtelijke kwaliteit

1. In het haalbaarheidsonderzoek zou het bedrijventerrein met een groene wal ingebed worden in het polderlandschap en zo aan het zicht onttrokken worden. Tijdens de voorlichtingsavond op 9 januari 2024 wordt hier van af geweken, De Burgemeester Van Zwietenweg wordt nu aangemerkt als zichtlocatie. Ik vraag de raad om te kijken naar het originele plan uit 2020 waarmee zij akkoord is gegaan en met name waarin dit afwijkt van hetgeen nu voorligt. In de Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling staat 'de bouw van een bedrijventerrein verbetert de herkenbaarheid van de overgang van de stroomrug naar polder beslist niet'.

2. Ook staat in het haalbaarheidsonderzoek een doorsnede van het planconcept waarbij er is voorzien in een hoog groen talud om het zicht van af de Kromwijkerdijk af te schermen. Deze afscherming is nu verlaagd naar een talud van 3 meter met begroeiing. Ik vraag de raad dan ook kritisch te kijken naar wat er achter het talud gebeurt, want daar wordt de grond opgehoogd voor het bouwrijp maken waarmee een deel van het visuele aspect van het talud ten opzichte van de gebouwen verloren gaat.

3. Het is onduidelijk hoeveel verhoging er richting snelweg gerealiseerd wordt waarmee de gebouwen ook relatief hoger komen ten opzichte van het maaiveld. Ik vraag dan ook om de maximale hoogte van de gebouwen te verminderen met de mate waarin de polder verhoogd wordt.

4. In het haalbaarheidsonderzoek schuifruimte staat dat *'de hoogte van de manchet beperkt is tot ca. 3 meter. Bedrijfshallen mogen op afstand van de manchet worden geplaatst. In dat geval kan de manchet aan de binnenzijde als extra bedrijfsruimte benut worden voor bijvoorbeeld opslag of parkeren'*. Ik wil vragen dat de hoogte van het manchet gemeten worden ten opzichte van het bedrijventerrein zodat opslag of parkeren aan het oog onttrokken worden. Hoe hard wordt de 3 meter in de toekomst gehandhaafd? Wordt in het geval van inklinken het talud opgehoogd?

Reactie gemeente:

1.

In het haalbaarheidsverzoek was inderdaad een 'groene manchet' bedacht die het bedrijventerrein zou omhullen. In de nadere uitwerking is gebleken dat deze groene manchet in de praktijk niet haalbaar is. Het vraagt veel onderhoud, de ruimte kan minder efficiënt worden gebruikt en het geeft constructieve uitdagingen. Daarnaast is het lastig door particulier onderhoud en oriëntatie om de groene schuinen daken dezelfde uitstraling te geven, terwijl de ambitie is om een eenduidige groene uitstraling naar de omgeving te realiseren voor een rustig beeld. Ook hebben veel bedrijven de behoefte om verschillende installaties op het dak te realiseren zoals zonnepanelen en ventilatiesystemen. Het realiseren van zonnepanelen is waarschijnlijk ook nodig vanwege de wetgeving rondom bijna energie neutrale gebouwen. Dit zou de uitstraling van het groene dak sterk verminderen en een verrommeld beeld geven. Als laatst past de groene manchet ook niet in het karakteristieke landschap.

Hierdoor heeft de gemeente besloten om het bedrijventerrein een andere landschappelijke inpassing te geven die als robuuster wordt gezien en meer passend bij het karakter van het landschap. In het zuiden wordt een moeraslandschap gerealiseerd en aan het oosten een elzensingel. In het noorden komt een aardenwal en aan de westzijde wordt de bebouwing ingepast door middel van beplanting of een groene gevel. De Burgemeester van Zwietenweg is niet aangemerkt als zichtlocatie. De bebouwing wordt langs deze weg wel beter zichtbaar vergeleken met het concept in het haalbaarheidsverzoek. Hier is bewust voor gekozen om het bedrijventerrein een voorkant te geven en deze niet geheel te verstoppen. Dit draagt ook bij aan de leesbaarheid van de stedenbouwkundige structuur. Dat het bedrijventerrein geen zichtlocatie is staat nadrukkelijk beschreven in het beeldkwaliteitsplan: 'Het is geen zichtlocatie en dus richt de representativiteit van de gebouwen zich op interne ontsluitingsweg.' (pagina 18)

Het haalbaarheidsonderzoek geeft een impressie van hoe het bedrijventerrein eruit zou kunnen zien, echter zijn dit niet de stedenbouwkundige kaders die vast zijn gesteld door de raad. Het stedenbouwkundig plan is door de raad vastgesteld.

Het realiseren van een bedrijventerrein in een open veenweidelandschap heeft grote gevolgen voor de beleefbaarheid van dit landschap. In alle gevallen ontstaat er een vermindering van de landschappelijke kwaliteiten. Daarom is in het 'Haalbaarheidsonderzoek Schuifruimte' een weloverwogen afweging gemaakt waar de komst van een bedrijventerrein het best passend is in Woerden. Daaruit is onder andere de Burgemeester van Zwietenweg als meest passend gekomen. In dit geval wordt door de komst van het bedrijventerrein de herkenbaarheid van de overgang van de stroomrug naar polder verminderd. Andere landschappen kunnen we echter beter intact laten. We hebben het bedrijventerrein in de omgeving ingepast door een goede landschappelijke inpassing aan de randen en het behoud van het slotenpatroon.

2.

Hoe hoog de grond exact moet worden opgehoogd is momenteel nog niet duidelijk. In de uitwerking van de plannen is het belangrijk dat de functie van het talud (afschermen zicht vanaf de Kromwijkerdijk) intact blijft en ook voldoende hoog blijft.. De hoogte van het talud wordt 3 meter hoog ten opzichte van het afgewerkte maaiveld aan de zijde van het bedrijventerrein.

3.

Bij het bepalen van de bouwhoogtes is rekening gehouden met omwonenden aan de Kromwijkerdijk en de ruimtelijke impact van de gebouwen. De bouwhoogtes aan de Kromwijkerdijk zijn 6-8 meter hoog, aan de snelweg zijn deze 8-12 meter. In de ruimtelijke opbouw is rekening gehouden met de omwonenden. De zienswijze geeft geen aanleiding om de bouwhoogtes aan te passen.

4.

Zoals onder punt 1 aangegeven is de inpassing anders is dan met de vaststelling van het haalbaarheidsonderzoek. Het bedrijventerrein wordt nu niet meer omgeven door een 'groen manchet', alleen aan de noordzijde komt nu nog een grondwal te liggen. Om deze grondwal te realiseren, wordt gebruik gemaakt van een keerwand. Deze is 3 meter hoog ten opzichte van het afgewerkte maaiveld aan de zijde van het bedrijventerrein. Aan de zijde van de Kromwijkerdijk wordt tegen de keerwand aan grond aangebracht. Deze grondwal wordt beplant.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

2.3 Kernrandzone

1. Er staat in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 dat de omvang en de begrenzing van een kernrandzone per kern verschilt en dat het aan gemeenten is om deze nader te bepalen en hiervoor in ruimtelijke plannen gericht beleid op te nemen. Het ontbreekt in het voorliggende plan aan een totale visie voor de kernrandzone polder Wulverhorst.

2. Verder staat in artikel 4.8 lid 2 sub e onder 4 dat er ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan, tenzij voldaan is aan de voorwaarde dat de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd, hieraan wordt voldaan.

Dit geldt ook voor hetgeen beschreven staat in de toelichting op pag. 27, artikel 9.8 met de zinsnede 'omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.' Hier lijkt niet aan te worden voldaan om de varkensboerderij te verwijderen.

3. In de toekomstvisie 'Horizon Utrecht 2050' van de provincie Utrecht staat 'Stad en land zijn met elkaar verbonden. Rond de steden en dorpen is ruimte voor bewegen, ontspannen en ontmoeten.

Deze kernrandzone is klimaat-adaptie ontwikkeld en er is ruimte voor natuur en landbouw die in verbinding staat met de inwoners.'

Gelet hierop denk ik niet meteen aan een bedrijventerrein met milieucategorie 3.2 en een bouwhoogte van 12 meter. Hoe kijkt de gemeente naar het ontwerp bestemmingsplan in het licht van deze toekomstvisie.

Reactie gemeente:

1.

Het ontwerpbestemmingsplan is getoetst aan de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht (IOVPU) die op 10 maart 2021 is vastgesteld. In de verordening zijn instructieregels opgenomen die in acht genomen moeten worden bij het maken van nieuwe ruimtelijke plannen.

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan is de toelichting geactualiseerd en is getoetst aan de Omgevingsverordening provincie Utrecht 2022 die sinds 1 januari 2024 van kracht is. In de Omgevingsverordening is het plangebied aangewezen als kernrandzone. Binnen een kernrandzone wordt verstedelijking toegestaan mits voldaan is aan de in de verordening gestelde voorwaarden (artikel 9.10 Instructieregel kernrandzone). In de toelichting wordt aan de hand van de voorwaarden die gelden bij deze gebiedsaanwijzingen beoordeeld of de ontwikkeling voldoet. Daarnaast wordt in de toelichting ingegaan op de andere relevante gebiedsaanwijzingen: 'beschermd klein landschapselement' en 'uitbreiding bedrijventerrein onder voorwaarden mogelijk'.

2.

De gemeente Woerden wil meer ruimte creëren voor bedrijven. Met het 'Herstructureringsprogramma bedrijventerreinen gemeente Woerden 2018-2030' wordt het vestigingsklimaat versterkt. Met het herstructureringsprogramma wordt voldaan aan het provinciaal beleid om schuifruimte beschikbaar te stellen. De schuifruimte is urgent nodig om ruimte te bieden aan bedrijven; bedrijven zitten ruimtelijk in de knel omdat er geen nieuwe (schuif)ruimte beschikbaar is.

We hebben de bestemming van de gronden van de Kromwijkerdijk 15 veranderd in een woonbestemming. De agrarische bedrijfsvoering kan binnen deze bestemming niet meer plaatsvinden en vormt daarmee geen belemmering. Dit is onderdeel van deze herontwikkeling.

3.

Deze toekomstvisie van de Provincie Utrecht gaat over de inrichting van de kernrandzones tussen stad en land. De ontwikkeling van bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg bestaat uit een uitbreiding van de stedelijke bebouwing. Wel is veel aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing, natuur, waterberging en recreatie (in het Moeraspark). Daarnaast heeft er over het bestemmingsplan afstemming plaatsgevonden met de provincie (zie ook zienswijze 3). Er is ons inziens daarom sprake van een goede inpassing, waarbij de uitbreiding van het bedrijventerrein het uitgangspunt is geweest.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van de regels of de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.*

Het initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsverordening provincie Utrecht 2022 die geldt vanaf 1 januari 2024. De toelichting zal hierop worden aangepast.

2.4 Reclame-uitingen

1. In het beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven dat reclame-uitingen met belettering tot 1.6 meter hoog mogelijk is en het aanlichten toegestaan. Dit is niet conform de landelijke inpassing van het originele haalbaarheidsonderzoek. Ik vraag dat er geen reclame-uitingen op de gevels komen of dat deze niet aangeliicht mogen worden. Ik verwijs naar pag. 120 uit het haalbaarheidsonderzoek schuifruimte. Hierin staat onder andere om van deze locatie een markante entree met groen, bomen en water te maken en door middel van een groen manchete het bedrijventerrein landschappelijk wordt ingepast.

Binnen deze context komt de interpretatie van 'manchet' (band) niet overeen met een 'zichtlocatie' aan een zijde.

2. Als de gemeente vasthoudt aan het aanbrengen van reclame-uitingen dan zou het wenselijk zijn dat er maximaal % van de gevel benoemd mag worden om te worden voorzien van reclame. Het lijkt me niet wenselijk dat 16% van de gevel voor reclame wordt gebruikt, dat is geen landelijke inpassing zoals het haalbaarheidsonderzoek schuifruimte voor ogen had.

Reactie gemeente:

1.

Er is gekozen om het idee van de groene manchet los te laten en de landschappelijke inpassing beter in te passen in de direct omliggende omgeving (zie ook ons eerdere reactie onder 2.2 punt 1). In de nadere uitwerking is namelijk gebleken dat deze groene manchet in de praktijk niet haalbaar is. Het vraagt veel onderhoud, de ruimte kan minder efficiënt worden gebruikt en het geeft constructieve uitdagingen. Daarnaast zijn aardenwallen niet karakteristiek voor het veenweidelandschap en is besloten om naast de aardenwal aan de noordzijde van het plangebied meer gebiedseigen landschapselementen in te zetten om het bedrijventerrein beter in het landschap in te passen, zoals het moeraslandschap in het zuiden en de elzensingel ten oosten van het terrein. Aan de westzijde wordt de bebouwing ingepast door middel van beplanting of een groene gevel. De Burgemeester van Zwietenweg is niet aangemerkt als zichtlocatie. De Burgemeester van Zwietenweg is een doorgaande N-weg die als entree fungeert voor het bedrijventerrein. Door de gebouwen zichtbaar te maken gaan ze een relatie aan met deze entreeweg. Daarnaast verhoogt de leesbaarheid van het gebied wanneer de gebouwen zichtbaar zijn aan de weg. Hierdoor heeft de gemeente ervoor gekozen om de bedrijven hier niet "weg te stoppen". Wel komt er een groene inpassing met een bomenrij en groene gevels of beplanting op de kavels. De gebouwen hebben een representatieve gevel aan de Burgemeester van Zwietenweg. We zien dit niet als zichtlocatie, maar wel een plek waar de bedrijven gezien mogen worden.

Voor bedrijven is het belangrijk om een reclame uiting te hebben aan de gevel. Daarom willen wij hieraan tegemoet komen. Deze worden wel beperkt om al te prominente reclame te voorkomen. Naar aanleiding van verschillende zienswijzen wordt hier in het beeldkwaliteitsplan beter op toegezien. Reclame aan de Burgemeester van Zwietenweg mag niet worden aangelicht en wordt in samenhang met de gevel beoordeeld. Een andere wijziging die wordt doorgevoerd is dat reclame op bedrijfsgebouwen een maximale hoogte/breedte verhouding van 1:4 hebben. Grote en schreeuwende reclame wordt hiermee voorkomen. Om lichthinder goed te borgen zal een extra planregel opgenomen worden, waarin is aangegeven dat verlichtingsbronnen binnen het te ontwikkelen bedrijventerrein moeten voldoen aan de richtwaarden zoals opgenomen in de Richtlijn lichthinder 2020.

2.

We zijn het met u eens dat het niet wenselijk is dat 16% van de gevel voor reclame uitingen wordt gebruikt. Een andere wijziging die wordt doorgevoerd is dat reclame op bedrijfsgebouwen een maximale hoogte/breedte van 1:4 hebben. Grote en schreeuwende reclame wordt hiermee voorkomen.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **wel** tot aanpassing van de regels van het ontwerpbestemmingsplan.*

Om dit goed te borgen zal een extra planregel opgenomen worden, waarin is aangegeven dat verlichtingsbronnen binnen het te ontwikkelen bedrijventerrein moeten voldoen aan de richtwaarden zoals opgenomen in de Richtlijn lichthinder 2020. Het Beeldkwaliteitsplan wordt aangepast.

2.5 Waterhuishoudingsplan

De sloot langs de Burgemeester Van Zwietenweg krijgt geen voeding vanuit de Kromwijkerwetering. En door verval vanaf de Kromwijkerdijk zal de sloot leeglopen. In de memo van 1 juni 2022 is de geplande situatie, waarbij de watertoevoer wordt gedempt, te lezen op pag. 33 Stedenbouwkundig Plan. Is het hoogheemraadschap akkoord met deze demping? Hoe wordt gewaarborgd dat de geplande waterpartijen een goede doorstroming krijgen en er geen stinkende sloot/plas ontstaat?

Reactie gemeente:

We zijn het met u eens dat er geborgd moet worden dat de geplande waterpartijen een goede doorstroming krijgen en er geen stinkende sloot/plas ontstaat. Met HDSR is het waterhuishoudkundige plan afgestemd en akkoord bevonden inclusief het dempen van deze sloot.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

2.6 Beheerplan groen

Het plan is onduidelijk over hoe het beheer van het groen geregeld moet worden. Als het groen net zo onderhouden wordt als het groen op de geluidswal tussen de Middellandbaan en de Kromwijkerdijk dan gaat het aanzien er niet op vooruit. De raad wordt geadviseerd om hier vooraf duidelijkheid over te vragen, zodat de ingang er uiteindelijk verzorgd uit komt te zien.

Reactie gemeente:

Het beheer van het groen is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Het beheerplan wordt in een later stadium van planvorming uitgewerkt. De gemeenteraad stuurt op een openbare ruimte die veilig, doelmatig en sober is ingericht. Hiermee stuurt zij op lage onderhoudskosten voor de openbare ruimte, maar geeft ze ook ruimte voor ecologische ambities.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

2.7 Verkeerssituatie

1. Om duurzaam verkeer te stimuleren moet het bedrijventerrein goed bereikbaar zijn voor voetgangers en fietsers. Het is nog steeds onduidelijk waar dat fietspad moet komen. Een fietspad over de brug van de Burgemeester Van Zwietenweg over de Kromwijkerwetering is geen ideale situatie, omdat een deel van de brug wordt gebruikt om de bocht naar de Kromwijkerdijk soepeler te laten verlopen. En het zou ook als voetgangerspad gebruikt moeten worden, de vraag is dan of het hier breed genoeg voor is. Er is weinig ruimte voor een vrij liggend fietspad langs de Burgemeester Van Zwietenweg (zie nota beantwoording reacties Tussenrapportage Schuifruimte onder 22.31).

2. Ik maak me zorgen over dit plan en de huidige verkeerssituatie. In de spits is het vrijwel onmogelijk om de Burgemeester van Zwietenweg over te steken zonder mijn auto tussen de wachtende auto's voor de rotonde te forceren. De verkeerssituatie bij de rotonde geeft verwarring, hoewel dit niet onder dit plan valt is het er nauw mee verbonden. Ik verzoek de gemeente de verkeerssituatie bij de Kromwijkerdijk niet los van het voorliggende plan te zien of aan te geven dat bij instemming deze verkeerssituatie onlosmakelijk hiervan moet worden aangepast.

3. Graag opheldering over het verschil tussen het aantal motorvoertuigen zoals opgenomen in de tabel 'weekdagetmaalintensiteit' in het Akoestisch onderzoek aanleg Bravo 3: 32.629, terwijl tabel 15 van het Verkennend verkeersonderzoek uitgaat van 11.627 motorvoertuigen. Wordt er met het huidige bestemmingsplan wel uitgegaan van de juiste aantallen? In de nota beantwoording reacties Tussenrapportage Schuifruimte, reactie onder 38.5 wordt als antwoord gegeven dat de ontsluiting van het terrein bij een intensiteit van 32.000 mvt/etmaal kan worden doorgerekend. Dit is niet terug te vinden in de onderliggende stukken voor dit bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

1.

Er zijn 2 varianten uitgewerkt voor een fietsverbinding. Een langs de Burgemeester van Zwietenweg in noordelijke richting met een aansluiting op de Kromwijkerdijk. De ander in zuidelijke richting met een aansluiting op het Kromwijkerpad. We zijn hierbij tot de conclusie gekomen dat de fietsverbinding vanaf het Kromwijkerpad naar het bedrijventerrein de beste optie is. Dit heeft met name met de ruimtelijke inpasbaarheid te maken. De keuze voor dit fietspad wordt in de verschillende stukken verwerkt.

2.

De huidige verkeerssituatie rondom de rotonde maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De aanleg van het bedrijventerrein heeft nauwelijks tot geen effect op het verkeersbeeld of de oversteekbaarheid.

3.

De intensiteiten die in het Bravo onderzoek worden gehanteerd, zijn de geprognostiseerde intensiteiten bij realisatie van alle Bravo projecten.

De intensiteiten in het verkennend verkeersonderzoek zijn gebaseerd op werkelijke tellingen van de hoeveelheid verkeer.

In de aanvullende verkeersstudie (bijlage 15 bij het bestemmingsplan) is gerekend met de gegevens uit het verkeersmodel. Dit model is opgebouwd op basis van tellingen, gecombineerd met prognoses en ontwikkelingen.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van de regels of de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan. Het fietspad naar het Kromwijkerpad wordt meegenomen in de relevante stukken, zoals toelichting en stedenbouwkundig plan. De toelichting zal hierop worden aangepast.*

2.8 Akoestische gevolgen

In het kader van Bravo 3 is voor mijn woning een cumulatief hogere waarde van 63dB (normale maximale waarde: 58dB) voor de geluidsbelasting op mijn gevel vastgesteld. In het Akoestisch onderzoek wordt de hogere waarde op een punt overschreden. Hoe wordt met deze overschrijding omgegaan met inachtneming van de reeds aanwezige geluidsbelasting?

Toetapunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
24_B	Kromwijkerdijk 28A Woerden	120337,22	454061,56	4,50	61,94	58,66	54,79	63,37

Reactie gemeente:

In het akoestisch onderzoek van Bravo3 is inderdaad de woning aan de Kromwijkerdijk 28a opgenomen met een (gecumuleerde) geluidsbelasting van 63 dB en een vastgesteld hogere waarde van 57 dB. Uit het akoestisch onderzoek van het bestemmingsplan Van Zwietenweg blijkt dat de geluidsbelasting (in de plansituatie 2040) als gevolg van de Van Zwietenweg 55,53 dB (zonder 2 dB aftrek) en de gecumuleerde geluidbelasting 63 dB is.

De geluidbelasting ten gevolge van de Van Zwietenweg is niet hoger dan de vastgestelde waarde, en de gecumuleerde geluidbelasting neemt niet toe.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan,*

2.9 Grens bebouwde kom

1. Mijn woning bevindt zich buiten de bebouwde kom. Met het bestemmingsplan schuift de grens van de bebouwde kom op richting de A12 tot aan de grens waar het bedrijventerrein begint. Wanneer gaat deze wijziging plaatsvinden en welke juridische gevolgen heeft dit voor de positie van mijn woning?

2. Bij de aanleg van de Burgemeester Van Zwietenweg was het onbespreekbaar dat de maximale snelheid teruggebracht zou worden van 80km naar 50km per uur. Ik ben benieuwd of met de provincie gesproken is over deze aanpassing en wat het effect is op de maximale snelheid.

3. Ik spreek mijn zorgen uit over de afslag naar het bedrijventerrein die gemaakt wordt. Deze komt te liggen op een plek waar men van een talud naar beneden rijdt waar de snelheid 80km per uur is. Hoe wordt de verkeerssituatie zo ingericht dat door de afslag en het naar beneden rijden geen gevaarlijke situatie ontstaat?

Reactie gemeente:

1.

Het bestemmingsplan ziet niet toe op een aanpassing van de bebouwde kom. Over een eventuele aanpassing vindt gesprek plaats met de provincie Utrecht (juridisch wegbeheerder). Wij gaan vooralsnog uit van de huidige bebouwde kom grens. Zie ook onze reactie onder 2.9 punt 2.

2.

De grens van de bebouwde kom kan alleen verplaatst worden als het karakter van de omgeving daarbij aansluit. Het is nog niet zeker of de aanleg van het bedrijventerrein ervoor zorgt dat de Burgemeester Van Zwietenweg het karakter krijgt van een weg binnen de bebouwde kom. Hierover vindt gesprek plaats met de provincie Utrecht (juridisch wegbeheerder). Indien de komgrens wordt verplaatst, dan zal de maximumsnelheid op dat gedeelte ook verlaagd worden.

3.

De nieuwe kruising (rotonde) zorgt voor een verlaging van de snelheid ter plaatse. Exacte inrichting vindt plaats in overleg met de provincie (wegbeheerder) en maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

2.10 Stikstofoxide

Graag opheldering over het volgende. De maximale jaargemiddelde concentratie mag niet meer zijn dan 40 microgram per vierkante meter. In hoeverre speelt een achtergrondconcentratie mee? Uit tabel 4-1 blijkt dat er samen met de achtergrondconcentratie ruim over de 40 microgram wordt heengegaan.

Reactie gemeente:

Met de achtergrondconcentratie wordt de huidige concentratie bedoeld. De huidige concentratie wordt opgeteld bij de bronbijdrage en dat samen is de jaargemiddelde concentratie. In dit planvoornemen betekent dat $3,5 + 22,1 = 25,6$ en is daarmee onder de grenswaarde.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

2.11 Lichtvervuiling

Wij hebben bij de participatiebijeenkomsten onze zorgen geuit over de donkere polder waarin wij wonen en het feit dat deze polder zonder regels voor verlichting behoorlijk aangelicht kunnen worden. Aan de raad wordt gevraagd om een minimale mate van verlichting, dat nodig is om de veiligheid van

het gebied te waarborgen, in het Beeldkwaliteitsplan op te laten nemen om te voorkomen dat het aangelicht wordt met verstralers.

Reactie gemeente:

Een korte omschrijving in de toelichting was op zijn plaats geweest met het beschrijven dat het aspect "lichthinder vanuit het nieuwe bedrijventerrein" niet relevant en geen belemmering vormt voor de omgeving. Er zijn geen aanwijzingen dat bij de woningen aan de noordzijde/noordwestzijde het toetsingscriterium (de Richtlijn Lichthinder 2020) wordt overschreden. De richtwaarden in de Richtlijn Lichthinder 2020 worden toegepast bij metingen na klachten over lichthinder en worden voor de toets "goed woon- en leefklimaat" gebruikt. De richtwaarde kan wel worden overschreden als er sprake is van felle schijnwerpers in de richting ten noordzijde/noordwestzijde van de woningen of van zeer grote lichtreclame-uitingen. Dat is voor dit plan niet aan de orde en erg onwaarschijnlijk.

Om dit goed te borgen zal een extra planregel opgenomen worden, waarin is aangegeven dat verlichtingsbronnen binnen het te ontwikkelen bedrijventerrein moeten voldoen aan de richtwaarden zoals opgenomen in de Richtlijn lichthinder 2020.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **wel** tot aanpassing van de regels van het ontwerpbestemmingsplan.*

Om dit goed te borgen zal een extra planregel opgenomen worden, waarin is aangegeven dat verlichtingsbronnen binnen het te ontwikkelen bedrijventerrein moeten voldoen aan de richtwaarden zoals opgenomen in de Richtlijn lichthinder 2020.

2.12 Uitgifte kavels

Ik maak mij zorgen over de volgorde van de uitgifte van de kavels. Als de kavels langs de Burgemeester Van Zwietenweg niet als eerste worden uitgegeven, dan kan het bedrijventerrein jarenlang in het zicht liggen. De raad wordt verzocht om een volgorde van de uitgifte op te nemen zoals voor ogen was bij het haalbaarheidsonderzoek (realisatie landelijke inpassing).

Reactie gemeente:

Voor de uitgifte van bedrijfskavels is een uitgifteprotocol opgesteld. In het uitgifteprotocol wordt het proces van uitgifte beschreven. Vanwege de vraag uit de (lokale) markt en het beperkte aanbod, is het niet de verwachting dat de realisatie van de landschappelijke inpassing jarenlang op zich laat wachten.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

2.13 Losse punten

a. Op het plaatje op pag. 22 in het Stedenbouwkundige plan ontbreekt als zichtlijn de situatie vanaf het Kromwijkerpad dat langs de Broeker Molenvliet loopt. Dit dient aangepast te worden, zodat hier bij de verdere uitwerking van de plannen rekening mee wordt gehouden.

Reactie gemeente:

Dank voor uw reactie we zullen de zichtlijn vanaf het Kromwijkerpad toevoegen op het plaatje op pagina 22 van het stedenbouwkundigplan.

b. Het plaatje op pag. 41 van het Stedenbouwkundig plan komt niet overeen met het bestemmingsplan. Graag aanpassen.

Reactie gemeente:

Dank voor uw reactie. De bouwhoogtes zijn inderdaad in de uitwerking aangepast. Deze staan wel goed in het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan. De bouwhoogtes in het stedenbouwkundige plan zijn aangepast.

c. In het Luchtkwaliteitonderzoek wordt gesproken over de Kromwijkerweg. Graag correctie naar juiste benaming.

Reactie gemeente:

Dit klopt inderdaad niet. Wij zullen dit aanpassen in het luchtkwaliteitsonderzoek naar de juiste benaming.

d. In het Stedenbouwkundige plan staan op de gasleiding bomen geprojecteerd. In hoeverre is dat toegestaan?

Reactie gemeente:

Het aanleggen van bomen is niet toegestaan boven de gasleiding. Daarom is er een strook vrij gehouden van beplanting en bebouwing. Hier wordt een wandelpad gerealiseerd. Er zijn inderdaad een aantal bomen in het stedenbouwkundig plan getekend die op de gasleiding liggen. Dit wordt aangepast. In het stedenbouwkundig plan ziet u geen bomen langs de snelweg, omdat dit is gelegen buiten het plangebied. Daar komen echter wel bomen.

e. Hoe hard is de eis dat de gevels langs de Burgemeester Van Zwietenweg minstens 60% groen gemaakt moeten worden?

Reactie gemeente:

Het beeldkwaliteitsplan zal worden vastgesteld door de gemeenteraad en onderdeel gaan uitmaken van de welstandsnota. Dat betekent dat het document juridisch bindend is. Ondernemers zullen daarom aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan moeten voldoen.

f. Met de huidige klimaatverandering zal het onderhoud van de groene, begroeide gevels moeilijk zijn. Wordt er gehandhaafd als niet (meer) aan de eis voldaan wordt door bijv. het afsterven van het groen?

Reactie gemeente:

Bij de vergunningverlening zal worden getoetst op goede plantvakken. Indien niet wordt voldaan aan de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan kan de beheerder van het parkmanagement daar de ondernemer op aanspreken. Indien dit niet tot het gewenste resultaat komt, kan op basis van het beeldkwaliteitsplan daar door de gemeente op worden gehandhaafd.

Conclusie punten a-f:

*Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De toelichting zal wel hierop worden aangepast. Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

2.14 Waarborgen kavels voor schuifruimte

De basis van dit bestemmingsplan is om schuifruimte te creëren om bestaande bedrijventerrein te herstructureren. Hoe gaat de gemeente waarborgen dat de kavels ook echt voor schuifruimte gebruikt worden? Tijdens de informatieavond op 9 januari 2024 bleek dat er behoefte is aan uitbreiding, niet verplaatsing. Op 2 februari 2018 heeft de raad het 'Programma Herstructurering Bedrijventerreinen 2018-2030' vastgesteld. Mag ik erop vertrouwen dat het beleid ook als zodanig wordt uitgevoerd? Anders is er geen grondslag voor de aanleg van een nieuw bedrijventerrein en impliciet voor dit bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De gemeente heeft voor de uitgifte van bedrijfskavels een uitgifteprotocol opgesteld. Het doel van dit uitgifteprotocol is het verschuiven van lokale bedrijven op gang te brengen, wat de herstructurering van bedrijventerreinen ten goede komt.

Conclusie:

Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.15 Afsluitend - aanvulling

De Burgemeester van Zwietenweg is een ongepaste locatie voor een bedrijventerrein en een aantasting van de polder die fungeert als een groene entree van Woerden en aangemerkt is als een kernrandzone door de provincie Utrecht.

Als de raad het plan doorzet dan wordt zij met klem verzocht om de hiervoor genoemde aspecten weloverwogen en met zorg mee te nemen in haar beslissing. Als de financiële last te hoog blijkt te worden dan wordt verwacht dat er niet ingeboet gaat worden op de groene manchet die van groot belang is voor de landelijke inpassing in polder Wulverhorst. De reden dat het financiële aspect aangedragen wordt is dat er tijdens een raadsvergadering over het nieuwe bedrijventerrein door partijen al zorgen geuit zijn over het financiële tekort dat verbonden is aan het bedrijventerrein Burgemeester Van Zwietenweg. Er werd toen voorgesteld om de groene manchet langs de Kromwijkerdijk te laten vervallen.

Reactie gemeente:

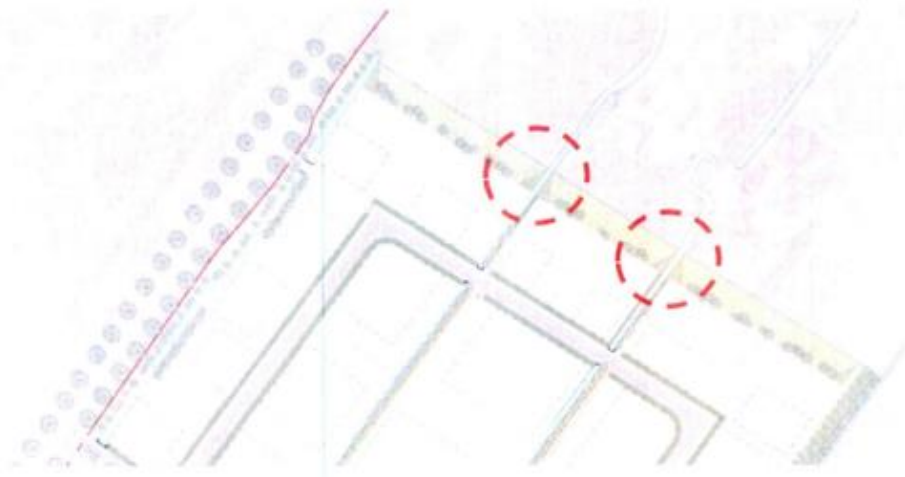
De gemeente hecht er ook waarde aan dat er een kwalitatief goed terrein komt. Hierbij zijn alle belangen goed tegen elkaar afgewogen, waarbij wij het belangrijk vinden dat er voldoende bedrijfsterrein beschikbaar blijft voor ondernemers.

Conclusie:

Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.16 Vormgeving groene talud

Op de deels hieronder overgenomen afbeelding uit het Stedenbouwkundig plan is te zien dat het talud door twee sloten doorbroken wordt.



Het uiteindelijke beeld vanaf de Kromwijkerdijk bestaat uit tussenruimtes in het talud dat schuin vanaf de sloot oploopt naar het 3 meter hoge talud, omdat een slootkant nooit recht naar beneden loopt. Door het niveauverschil tussen de ruimtes worden ongeveer 9 meter breed waardoor gebouwen op het bedrijventerrein goed zichtbaar zijn vanaf de Kromwijkerdijk. Dit zou niet de bedoeling van een manchet moeten zijn. Ook het geluidbeperkende karakter dat een obstakel vormt in het landschap, zoals het talud, wordt als barrière doorbroken. Ik wil hiermee een lans breken voor het gebruik van duikers voor de sloten en een ononderbroken groen talud parallel aan de Kromwijkerdijk.

Reactie gemeente:

De sloten zijn in eerste instantie doorgetrokken om de bestaande verkavelingsstructuur te behouden. Deze verkavelingsstructuur is kenmerkend voor het gebied en ook cultuurhistorisch waardevol. Het doortrekken van het talud kan echter het zicht op het bedrijventerrein beter ontnemen. Dit kan de ruimtelijke kwaliteit vanuit de Kromwijkerdijk verbeteren. Ook kan dit positieve gevolgen hebben ten opzichte van geluid- en lichthinder. Daarnaast gaat het om een kleine onderbreking van de structuur. Daarom zullen we het talud aanpassen en doortrekken.

Conclusie:

Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Het talud aan de noordzijde wordt doorgetrokken en krijgt de bestemming Groen.

3. Zienswijze 3 / Provincie Utrecht

3.1 Water

1. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt de toets op de Europese regelgeving vanuit de Kaderrichtlijn water (richtlijn 2000/60/EG). Er moet worden getoetst of de activiteiten niet leiden tot een achteruitgang van de kwaliteit van een oppervlaktelichaam en als dit het geval is dan dient er krachtens artikel 4.7 KRW een motivatie worden gegeven.

2. In hoofdstuk 3 van het ontwerp-bestemmingsplan ontbreekt de beschrijving van het toepasselijk Europees waterkwaliteitsbeleid.

In hoofdstuk 4.10.2 ontbreekt de beschrijving van het effect van het voorgenomen plan op het Lange Linschoten.

In artikel 8 van de planregels ontbreken regels over het voorkomen van achteruitgang van de waterkwaliteit.

De gemeente kan dit oplossen door in overleg met het waterschap te bepalen:

- Of er een effect van dit plan op de waterkwaliteit in de Lange Linschoten te verwachten is;
- Als dit er is, hiervoor mitigerende maatregelen op te nemen;
- Te voldoen aan de vereisten van artikel 4.7 KRW.

Daarnaast is een beschrijving van het van toepassing zijnde Europees beleid in hoofdstuk 3 van het plan wenselijk. Ook is het nodig om in artikel 8 van de planregels een regel op te nemen die activiteiten verbieden die een verslechtering van de waterkwaliteit veroorzaken.

Reactie gemeente:

1.

Er wordt onder het kopje waterkwaliteit ingegaan op de effecten. Doordat er geen sprake is van een achteruitgang is verder toetsing aan KRW niet noodzakelijk.

2.

In de huidige situatie heeft de grond een agrarische functie. In geval van toepassing van bestrijdingsmiddelen bestaat er kans op infiltratie van zeer zorgwekkende stoffen naar het diepere grondwater. Als gevolg van de wijziging van de functie naar bedrijventerrein neemt dit risico af.

Omdat een bedrijventerrein ook een kans heeft op het afstromen van verontreinigingen wordt een zogenaamd verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd. Dat betekent dat vuilwater en hemelwater gescheiden worden afgevoerd. De eerste afstroom van hemelwater, waar de meeste verontreiniging bij zit, wordt echter uit het schoonwaterstelsel gepompt naar het vuilwaterstelsel.

Op die manier wordt voorkomen dat potentiële verontreiniging tot afstroom komt naar het oppervlaktewater. Op die manier wordt het risico op verontreiniging van het grondwater nog verder geminimaliseerd.

Het Europees beleid over de KRW ontbreekt. Er zal een tekst in de Toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen. Met betrekking tot het ontbreken van een beschrijving van het effect op de Lange Linschoten : het plan heeft een positief effect op de waterkwaliteit. Een verdere toetsing aan de KRW (en KRW waterlichamen) is om die reden niet noodzakelijk. In de Toelichting van het bestemmingsplan zal worden toegevoegd dat er geen negatief effect op het KRW waterlichaam de Lange Linschoten is waar het water uiteindelijk op afvoert.

Onderstaande tekst zal in de Toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Kaderrichtlijn Water (KRW)

Door de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft Nederland een resultaatsverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde KRW-waterlichamen, zijn hiertoe doelen opgesteld. De maatregelen om de bindende doelen te bereiken zijn vastgelegd in de stroomgebiedsplannen. Voor de overige wateren geldt minimaal het stand-still principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van de regels en de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan. De toelichting zal wel hierop worden aangepast.*

3.2 Geluid

1. In het Akoestisch onderzoek van 18 oktober 2023 is zowel in de huidige als in de toekomstige situatie niet aangegeven tot waar wel en geen geluidreducerend asfalt aanwezig is. Dit moet nader afgestemd worden met de wegbeheerder van de provincie. Het kan zijn dat tussen de aansluiting van de N420 en de Wulverhorstbaan geen geluidreducerend asfalt mogelijk is, dit moet goed in beeld gebracht worden. Er moet worden onderzocht of er sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder over het gehele traject waar de aansluiting gesitueerd wordt tot en met waar het type asfalt moet worden gewijzigd.

2. De akoestische rapportage maakt al duidelijk dat een forse verhoging van de geluidsbelasting te verwachten is. Met het van kracht worden van de Omgevingswet wordt ook de systematiek van geluidproductieplafonds langs provinciale wegen van toepassing. Deze plafonds zijn nog niet vastgesteld, maar dit plan heeft ook rechtstreekse gevolgen voor de vaststelling van deze geluidproductieplafonds. Er mag bij de vaststelling van de plafonds namelijk een geluidruimte tot 1,5 dB ten opzichte van de bestaande situatie gehanteerd worden om verkeersgroei, wegaanpassingen of ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren. Bij realisatie van deze ontwikkeling zal de geluidruimte ruim worden overschreden. Bij een overschrijding van geluidproductiewaarden dient de provincie geluidsreducerende maatregelen te nemen. Verzocht wordt om tijdig voor het vaststellen van het bestemmingsplan met de provincie in overleg te gaan wie verantwoording gaat dragen van de impact van de planbijdrage.

Reactie gemeente:

1.

Naar aanleiding van de reactie van de provincie heeft er nader overleg plaatsgevonden met de provincie. Dit heeft er toe geleid dat er gekozen is voor een rotonde om het nieuwe bedrijventerrein te ontsluiten. Daarnaast is het akoestisch onderzoek op verschillende punten aangepast.

Het gehanteerde uitgangspunt in het akoestisch onderzoek is dat het huidige wegdektype (SMA NL8 G+) op de Burgemeester van Zwietenweg in de plansituatie op dezelfde locatie terug komt. Op basis hiervan is de reconstructietoets uitgevoerd, en dit is ook beschreven in het rapport (rev 04). Uit dit onderzoek blijkt dat, met het vaststellen van een hogere waarde voor de woning Kromwijkerdijk 28A, voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

2.

Er is pas sprake van een werkruimte vanaf het moment dat er geluidproductieplafonds (GPP's) zijn vastgesteld. De provincie heeft nog geen GPP's vastgesteld en kan deze ontwikkeling daarom meenemen in het vaststellen van de GPP's. Daarnaast is de verwachte verkeerstoename zeer beperkt ten opzichte het reeds aanwezige verkeersaanbod. De groei van het verkeer op de Burgemeester Van Zwietenweg komt vooral door de autonome groei die niet aan dit plan te wijten is.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan*

3.3 Mobiliteit

In de toelichting staat dat het bedrijventerrein voor (vracht)verkeer alleen ontsloten wordt door een kruising vanaf de Burgemeester Van Zwietenweg. Er moet nog onderzoek plaatsvinden hoe de kruising wordt ingericht. Het provinciale beleid schrijft een rotonde voor. Mochten er zwaarwegende redenen zijn om een kruispunt met verkeerslichten te kiezen dan is overleg met het team mobiliteit van de provincie nodig.

Reactie gemeente:

Met de provincie heeft nader overleg plaatsgevonden. Dit overleg heeft ertoe geleid dat er definitief gekozen is voor een rotonde. Dit uitgangspunt is ook verwerkt in het stedenbouwkundig plan en de relevante onderzoeken.

Om de rotonde en de Burgemeester van Zwietenweg planologisch goed te borgen is de rotonde en het fietspad opgenomen in het bestemmingsplan. Hiertoe is een verkeersbestemming en een groen bestemming opgenomen. De rotonde was al onderdeel van het planvoornemen in de ontwerp bestemmingsplanfase, net als de fietspaden. De Burgemeester van Zwietenweg is zelf met een artikel 19 vrijstelling gerealiseerd, als project onderdeel van het project A12 BRAVO uit 2008 om de problemen ten aanzien van de doorstroming van het verkeer en de bereikbaarheid van de kernen in het gebied tussen Bodegraven en Oudenrijn op te lossen. Er geldt geen bestemmingsplan voor dit deel. Om het planologisch goed te regelen wordt de aanleg van de rotonde en het fietspad nu meegenomen. .

Het planvoornemen aan sich (realisatie bedrijventerrein en ontsluiting) wijzigt hierbij niet. Het betreft daarom geen wezenlijke aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **wel** tot aanpassing van de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan.*

De plangrens wordt opgeschoven naar het westen, waardoor de van Zwietenweg, de rotonde en de fietspaden planologisch deel uitmaken van het bestemmingsplan.

4. Zienswijze 4 / HDSR

4.1 % compensatie waterhuishoudkundig plan

In de toelichting wordt gesproken over een compensatie van 14,8%, terwijl in het Waterhuishoudkundig plan 26,8% is afgesproken. De berekening zijn op dat percentage gebaseerd die aantonen dat er geen overlast ontstaat. Het verschil in de percentages ontstaat door de plassen aan de zuidkant te wijzigen in overloopgebied. Deze wijziging is niet voorgelegd en zonder nieuwe berekeningen dan ook niet akkoord.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de reactie van de HDSR heeft nader overleg met hen plaatsgevonden. Dit heeft ertoe geleid dat er voor het moeraspark een beheer- en onderhoudsplan door de gemeente is opgesteld dat is geaccordeerd door de HDSR, zodat voorkomen wordt dat het dichtgroeit en minder waterbergingscapaciteit heeft.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

4.2 Compensatie oppervlaktewater

In 4.10.2 van de toelichting wordt gesteld dat er minimaal 12% van de toename verharding moet worden gecompenseerd, dit is niet correct. De vuistregel schrijft 15% voor. Daarnaast staat er 'nieuw verhard oppervlak gegraven' in plaats van 'nieuw oppervlaktewater'.

Reactie gemeente:

De vuistregel schrijft 15% voor. We passen de toelichting hierop aan. 'Nieuw verhard oppervlak gegraven' wordt in de toelichting tekstueel aangepast naar 'nieuw oppervlaktewater'.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van de regels van het ontwerpbestemmingsplan. De toelichting zal hierop worden aangepast.*

4.3 Water in verbeelding

In de toelichting staat dat alleen primaire water als Water in de verbeelding is opgenomen. Dit is niet correct, er is ook tertiair water als Water in de verbeelding opgenomen.

Reactie gemeente:

Het klopt dat er ook tertiair water als Water in de verbeelding is opgenomen. We passen de toelichting hierop aan.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De toelichting zal wel hierop worden aangepast.*

5. Zienswijze 5, Kromwijkerdijk 21 / Noordanus & Partners

5.1 Herstructurering erf noodzakelijk

De beoogde verwerving van de eigendommen van cliënten en de ontwikkeling daarvan is zo ingrijpend dat er een planologische en fysieke herstructurering van het overblijvende erf nodig is. Ook om het kleinschalig houden van paarden en schapen, bedrijfsmatige (neven)activiteiten en alles wat daarmee gepaard gaat, te kunnen voortzetten en toekomst te kunnen geven.

Reactie gemeente:

Hieronder (punt 5.2 en verder) gaan we in op specifieke punten in die door indiener van de zienswijze in zijn zienswijze worden aangedragen.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan*

5.2 Draaien/keren – eigendomsgrens

Het kunnen draaien en keren met vracht- en ander motorisch verkeer al dan niet met trailers wordt bemoeilijkt zo niet onmogelijk door de voorgenomen plannen. Cliënten willen een verspringing van de plangrens in de tamelijk breed ingetekende groenstrook om het draaien en keren mogelijk te houden. Zij wensen tevens dat de eigendomsgrens duidelijk kenbaar wordt gemaakt en dat er een ontsluiting wordt gerealiseerd van het overblijvende erf naar het nieuwe bedrijventerrein voor cliënten en bezoekers, voorzien van een automatisch bediend hekwerk van een nader te bepalen hoogte.

Reactie gemeente:

Het plaatsen van een ontsluiting naar het bovengenoemde erf past niet in de stedenbouwkundige structuur van het bedrijventerrein en neemt ook veel ruimte in beslag. Er zal gezocht moeten worden naar een oplossing op het eigen terrein. Ook is het niet gewenst om een aanpassing te maken aan het groene talud omdat een eenduidige groene uitstraling gewenst is richting de Kromwijkerdijk zonder verharde inspringingen.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

5.3 Watersysteem en vee-afscheiding

Clënten geven de voorkeur aan een (stromende) dwarsloot voor het afvoeren van water die grenst aan het overblijvende erf, die in eigendom blijft van de gemeente. De watergang en houtwal kunnen dan onderhouden worden door de gemeente. Deze watergang zorgt ook voor een goede doorstroming van de watergangen naar de Kromwijker Wetering in casu het gehele watersysteem ter plaatse. Een goede afscheiding voor het vee is ook van belang.

Reactie gemeente:

We begrijpen dat er de voorkeur wordt gegeven aan een goede afscheiding tussen de wal en het overblijvende erf, dit onderschrijven we ook. Deze afscheiding is echter geen onderdeel van het bestemmingsplan. In de te sluiten overeenkomst kunnen hier nadere afspraken over maken. We zijn het met u eens dat er geborgd moet worden dat de geplande watergangen naar de Kromwijker Wetering in casu het gehele watersysteem ter plaatse een goede doorstroming krijgen. Het waterhuishoudkundig plan is hiervan de uitwerking. Het waterhuishoudkundigplan is met het HDSR afgestemd en akkoord bevonden.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

5.4 (Bedrijfs)woning

De locatie is al jarenlang in bezit van familie van cliënten en de wens is om dit nog zo te houden via een fysieke en planologische herstructurering van het overblijvende erf. De huidige bewoner krijgt veel hulp van de andere cliënten bij toezicht op vee en de overige bedrijfsvoering wat naar verwachting alleen maar meer zal worden. Cliënten geven daarom de voorkeur aan een extra woontitel, bij voorkeur aan het lint van de Kromwijkerdijk, waarmee zakelijke als private toezicht op de locatie gewaarborgd blijft.

Reactie gemeente:

De gewenste extra woning ligt aan de Kromwijkerdijk. Dit is een cultuurhistorisch waardevol lint waar meerdere monumenten aan zijn gelegen. De boerderij aan de Kromwijkerdijk 21 met twee bijgebouwen zijn als karakteristiek aangemerkt. De bestaande kwaliteiten en karakteristieken willen we behouden.

De Kromwijkerdijk heeft een ritmiek van open en gesloten. De gesloten ruimtes bestaan uit woningen en bedrijven aan de dijk die het zicht op het achterliggende landschap onttrekken en de ruimtes hiertussen die groene doorzichten bieden. De nieuwe woning komt in een open ruimte met doorzicht te liggen waardoor de ritmiek van het lint doorbroken wordt.

Het achterliggende landschap gaat in dit geval zeer veranderen door de komst van het bedrijventerrein waardoor het bestaande doorzicht wordt beperkt. Dit bedrijventerrein wordt groen ingepast en ligt achter de achtererven van de bestaande bedrijven aan de dijk. Ondanks dat het verre doorzicht hier verdwijnt is het belangrijk om de ritmiek van open groene ruimtes en gesloten bebouwde ruimtes te

behouden. Zo wordt het karakter van de dijk behouden. Het is daarom niet gewenst om woningen in de open groene ruimte te plaatsen.

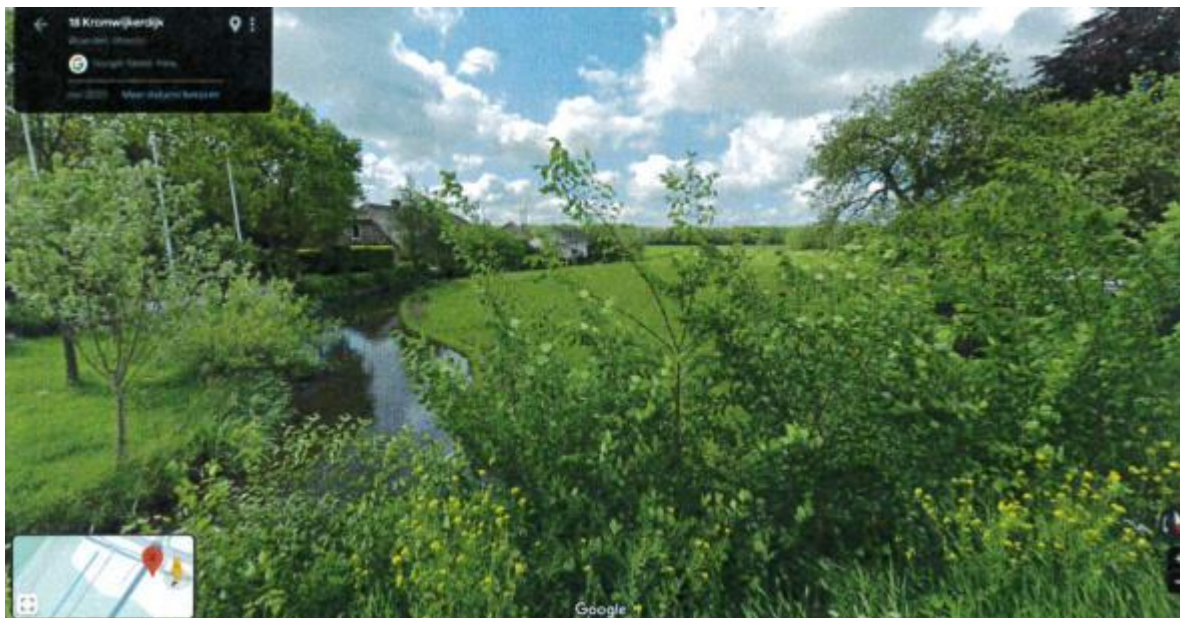
Het is wel onder voorwaarden mogelijk om een nieuwe woning te realiseren in een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw. Dit is echter geen onderdeel van dit bestemmingsplan.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

5.5 Doorzicht tussen Kromwijkerdijk 18 en 20

Zoals al onder 5.4 vermeld geven cliënten de voorkeur aan een woontitel aan het lint van Kromwijkerdijk wat al met de gemeente is besproken, maar door de gemeente is aangegeven dat er geen woontitel kan landen, omdat er sprake is van een doorkijk in het lint. Zoals onderstaande foto laat zien is er geen doorkijk en is hier geen sprake van als het bedrijventerrein er komt. Rechts van de witte boerderij zal een hoge scheidingswal te zien zijn. De plek aan het lint lijkt gemaakt voor een karakteristieke, landelijke woning die het doorkijk naar het bedrijventerrein onderbreekt.



Reactie gemeente:

De gemeente ziet hier wel een doorkijk in naar het achterliggende land. Deze doorkijk zal echter wel inderdaad minder diep worden. Daarnaast is het ook belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied om de afwisseling tussen bebouwing en open ruimtes te behouden. Zoals onder 5.4 al aangegeven is dit echter geen onderdeel van dit bestemmingsplan.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

5.6 Gesloten wal, geen onderbrekingen

In de laatste situatieschets van het bedrijventerrein zijn onderbrekingen in de scheidingswal tussen de erven gemaakt waardoor geen afsluiting van en naar het bedrijventerrein is. Er is zicht beide kanten op en er ontstaat een uiterlijk dat esthetisch niet gewenst is. Cliënten zien graag dat een doorgetrokken wal aangehouden wordt.

Reactie gemeente:

De sloten zijn in eerste instantie doorgetrokken om de bestaande verkavelingsstructuur te behouden. Deze verkavelingsstructuur is kenmerkend voor het gebied en ook cultuurhistorisch waardevol. Het

doortrekken van het talud kan echter het zicht op het bedrijventerrein beter ontnemen. Dit kan de ruimtelijke kwaliteit vanuit de Kromwijkerdijk verbeteren. Ook kan dit positieve gevolgen hebben ten opzichte van geluid- en lichthinder. Daarnaast gaat het om een kleine onderbreking van de structuur. Daarom zullen we het talud aanpassen en doortrekken.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **wel** tot aanpassing van de planregels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Het talud aan de noordzijde wordt doorgetrokken en krijgt de bestemming Groen.*

5.7 Kleine landschapselementen

Bijgevoegd bij deze zienswijze een schrijven van de provincie Utrecht van 28 december 2023 over waardevolle kleine landschapselementen waarin is aangegeven dat de op het erf aanwezige knotbomenrij per 1 januari 2024 een beschermde status hebben gekregen. Cliënten willen weten hoe de gemeente rekening met dit beschermde landschapselement houdt, omdat cliënten in aanmerking kunnen komen voor een subsidie voor het onderhoud daarvan. Volgens cliënten rechtvaardigt de instandhouding van deze elementen het belang van een versprongen plangrens zoals al eerder in deze zienswijze benoemd.

Reactie gemeente:

Een deel van de landschapselementen passen in de geplande groenstroken of kunnen meegenomen worden. Vooral de wilgenrij langs het water proberen we te behouden. Over het bestemmingsplan heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie (zie ook zienswijze 3). Zodra er sprake is van verwijdering van knotbomen, zullen we conform de verordening dit tijdig melden bij de provincie.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
Wel aanpassing stedenbouwkundig plan om wilgenrij langs Burgemeester van Zwietenweg te behouden. De toelichting zal wel hierop worden aangepast.*

6. Zienswijze 6 / Van Westreenen

6.1 Bedrijfsvoering Kromwijkerdijk 15

1. Client beschikt over een varkenshouderij met de benodigde vergunningen. Binnen dit bedrijf worden dieren gehouden volgens het 'Beter Voor'-concept van Albert Heijn. Dit concept staat voor meer ruimte en welzijn voor de dieren en een eerlijk verdienmodel voor de varkenshouder en er is ook veel aandacht voor duurzaamheid, circulaire voedingsstromen, energie opwekken, emissie beperken en verlagen van de Carbon Foodprint. Het bedrijf fungeert als voorbeeldbedrijf voor de Albert Heijn. Om aan het 'Beter Voor'-concept te kunnen voldoen moeten continue stappen in de bedrijfsontwikkeling gezet worden.

2. Om het transport van de dieren sterk te verminderen moeten de dieren van geboorte tot aan het slachten op eigen locatie gehouden worden. Er moet dus meer stalruimte komen voor de kraamzeugen en een extra stal voor vleesvarkens. Vanaf 1 januari 2025 wordt gewerkt aan nieuwe welzijnsregels, waardoor de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing verder moet worden vergroot. Door het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan wordt het toekomstperspectief van client doorkruist. De zoon van client neemt het bedrijf binnen afzienbare tijd van client over. In het voorliggende plan wordt gesteld dat de bedrijfsvoering aan de Kromwijkerdijk 15 zal worden beëindigd, daar is op dit moment geen enkele sprake van.

3. De publicatie en uitrol van het voorgenomen bestemmingsplan zorgen voor stagnering van de bedrijfsvoering binnen het vigerende bestemmingsplan. Noodzakelijke bedrijfsontwikkelingen mogen geen vertraging oplopen als gevolg van dit voorgenomen bestemmingsplan.

4. Client beschikt niet over een vervangende locatie voor het realiseren van een vergelijkbaar bedrijf. Er is financieel geen overeenstemming bereikt waardoor verplaatsing mogelijk wordt gemaakt. Het plan zoals nu voorligt is economisch niet uitvoerbaar.

Reactie gemeente:

1 en 2.

Wij bedanken u voor uw reactie en de uitgebreide beschrijving van uw bedrijf dat gevestigd is aan de Kromwijkerdijk 15.

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is dat de gemeente Woerden meer ruimte wil creëren voor bedrijven en de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Meerdere ondernemers in de gemeente Woerden zijn op zoek naar bedrijfsruimte, omdat zij te groot worden voor hun huidige locatie. De gemeente Woerden wil 9 hectare schuifruimte realiseren voor lokale bedrijven.

Op 28 januari 2021 heeft de gemeenteraad bedrijventerrein Putkop in Harmelen en de oostkant van de Burgemeester van Zwietenweg aangewezen als schuifruimte. Van beide locaties is de haalbaarheid onderbouwd in de 'Eindrapportage Haalbaarheidsonderzoek Schuifruimte van 7 oktober 2020'. De ontwikkeling van een bedrijventerrein langs de Burgemeester van Zwietenweg biedt een kans om een uitnodigende entree te realiseren binnen het polderlandschap en het Groene Hart.

Uit het haalbaarheidsonderzoek en de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is gebleken dat de varkenshouderij aan de Kromwijkerdijk 15 een belemmering voor verdere planvorming vormt. Uitgangspunt is om de bedrijfsvoering van het bedrijf aan de Kromwijkerdijk 15 te beëindigen. De eigenaar van het bedrijf is op de hoogte van deze voorgenomen wijziging door de gemeente. Er worden gesprekken gevoerd met de eigenaar om tot minnelijke verwerving te komen.

De locatie wordt gewijzigd naar een woonbestemming. De milieucirkels over het plangebied komen daarmee te vervallen.

3.

Het vigerende bestemmingsplan is nog steeds van toepassing, in ieder geval tot het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld. Voor wat betreft de noodzaak om een nieuw bedrijfsterrein te ontwikkelen, verwijzen we naar onze reactie hierboven onder 6.1.2

4.

Het klopt dat er nog geen financiële overeenstemming is bereikt. De gemeente is zich bewust van de impact die de plannen hebben op de bedrijfsvoering. De gemeente spant zich in om een goede oplossing te vinden, maar eenvoudige oplossingen zijn niet te vinden. De gemeenteraad heeft besloten dit bedrijventerrein aan te leggen omdat ook industriële ondernemers een oplossing zoeken voor de toekomst van hun bedrijf.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

6.2 Economische uitvoerbaarheid

1. Het is van belang dat er sprake is van een sluitende begroting in het exploitatieplan. Daardoor kan immers vastgesteld worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Als dat niet het geval is, heeft het geen zin om een dergelijk plan vast te stellen. In hoofdstuk 6 van de toelichting is de economische uitvoerbaarheid nader onderbouwd. In dit hoofdstuk wordt verwezen naar kostenverhaal en een

ontwerp exploitatieplan. Er is geen ontwerp-exploitatieplan bij client bekend, wel een exploitatieplan bedrijventerrein Burgemeester Van Zwietenweg. In dit exploitatieplan wordt de inbrengwaarde inzichtelijk gemaakt en hiermee rekening gehouden. Verwezen wordt naar hetgeen beschreven in de toelichting onder 4.5 Raming inbrengwaarden gronden. Gelet hierop komt de door de voorgenomen bestemmingswijziging locatie van client wel in aanmerking voor (minnelijke) onteigening. Derhalve moet bij de inbrengwaarde de volledige schadeloosstelling in het exploitatieplan worden opgenomen. Het is onduidelijk en onjuist om in het exploitatieplan voorbij te gaan aan de schadeloosstelling. Hiermee ontstaat een onjuiste weergave van de financiële haalbaarheid van het plan. Er is een kans dat de raad en overige betrokkenen niet volledig geïnformeerd worden met een onjuiste voorstelling van het exploitatieplan.

2. De schadeloosstelling op onteigeningsbasis van client is minimaal een factor 3 van de inbrengwaarde. Als de inbrengwaarde van de locatie op 2 miljoen euro wordt gesteld, dan bedraagt de totale schadeloosstelling op onteigeningsbasis meer dan 6 miljoen euro. De vertegenwoordiger van de gemeente is hiervan op de hoogte, de onderhandelingen verlopen echter traag. Het plan is gelet op de economische voorstelling van zaken niet haalbaar en daardoor niet uitvoerbaar. Er had voorafgaand aan de ter inzagelegging overeenstemming bereikt moeten worden over het kostenaspect en eventuele verplaatsing van het bedrijf, maar nu dat niet is bereikt moet het plan beoordeeld worden alsof het bedrijf gehandhaafd blijft en zich verder zal ontwikkelen.

Reactie gemeente:

1.

Dit onderdeel zal behandeld worden in de nota van zienswijzen op het ontwerp exploitatieplan.

6.3 Passende compensatie

1. Het is evident dat door het verkleinen van het bouwvlak forse schade wordt geleden. In de toelichting is opgenomen dat de gemeente met de betrokken eigenaren zoekt naar een passende compensatie. Het planologische nadeel en de daaruit voortvloeiende schade wordt al geleden sinds het opleggen van het voorbereidingsbesluit. De vergoeding voor de geleden schade wordt steeds de lange baan opgeschoven. Vergoeding op basis van (minnelijke) onteigening had voor het ter inzage leggen van het bestemmingsplan geregeld moeten zijn.

2. Een passende compensatie is bij client onbekend, er is geen overeenstemming over een eventuele compensatie. Er kan daardoor geen bedrag worden meegenomen in een eventueel exploitatieplan. De stelling dat het plan economisch uitvoerbaar is blijkt onjuist en voorbarig. Dit blijkt uit stukken die bij het bestemmingsplan zijn gevoegd, bovendien zijn die stukken niet volledig doordat voorbijgegaan wordt aan de volledige schadeloosstelling van het bedrijf van client.

Reactie gemeente:

1.

Dit onderdeel zal behandeld worden in de nota van zienswijzen op het ontwerp exploitatieplan.

2.

Dit onderdeel zal behandeld worden in de nota van zienswijzen op het ontwerp exploitatieplan.

6.4 Inhoudelijke onjuistheden

In de toelichting zijn een aantal afbeeldingen van het plangebied opgenomen. Op de afbeeldingen is met een stippellijn het plangebied weergegeven. Uit een vergelijking tussen de verbeelding en de afbeeldingen blijkt dat plangebied op de verbeelding veel groter is weergegeven dan op de afbeeldingen. Dit betreft in ieder geval de figuren 1-2, 1-3, 2-1, 3-1, 3-2, 3-3, 3-4 en 4-1.

Reactie gemeente:

Deze afbeeldingen zullen worden aangepast aan de juiste begrenzing van het plangebied in de toelichting. Daarbij merken wij op dat er naar aanleiding van de zienswijze van de provincie, een aanpassing van het plangebied heeft plaatsgevonden (zie onze reactie bij 3.3). Tevens is het stedenbouwkundig plan geactualiseerd. Daarom zullen de afbeeldingen in de toelichting worden aangepast.

De volgende afbeeldingen in de toelichting worden aan de nieuwe plangrens en geactualiseerd stedenbouwkundig plan aangepast:

Figuur 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.3, 2.3, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8 , 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.7, 4.1, 4.2, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 4.11, 4.13.

Conclusie:

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan

De toelichting zal wel hierop worden aangepast.

De volgende afbeeldingen in de toelichting worden aan de nieuwe plangrens en geactualiseerd stedenbouwkundig plan aangepast:

Figuur 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.3, 2.3, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8 , 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.7, 4.1, 4.2, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 4.11, 4.13.

6.5 Geur

In de geurbeoordeling (MER rapportage) wordt erkend dat het bedrijf van client een belemmering vormt voor de verdere planvorming, maar dat met het bedrijf overeengekomen is dat de bedrijfsvoering wordt beëindigd. De locatie wordt gewijzigd naar een woonbestemming en de milieucirkels over het plangebied komen daarmee te vervallen. Er is echter nog geen overeenstemming over het beëindigen van de veehouderij bereikt. Deze conclusie is dan ook onjuist en voorbarig. Uit deze onderbouwing blijkt ook dat het bedrijf en het industrieterrein geurtechnisch niet naast elkaar kunnen blijven bestaan.

Reactie gemeente:

Zie onze reactie hierboven onder 6.1.2

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

6.6 Woon-leefklimaat

Er dient altijd een cumulatieve geurberekening plaats te vinden naar het woon- en leefklimaat binnen de op te richten bebouwing bij het toevoegen van geurgevoelige objecten. In de toelichting op de aanvraag wordt verwezen naar de voorgrondbelasting en vanuit daar wordt geconcludeerd dat er sprake is van een redelijk woon- en leefklimaat. Het onderzoek naar de achtergrondbelasting en de geurrekenmodellen ontbreken waardoor het voor client onvoldoende traceerbaar is of hier daadwerkelijk aan getoetst is. Het plan is op dit onderdeel niet zorgvuldig voorbereid.

Reactie gemeente:

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de voorgrondbelasting en op de achtergrondbelasting. Er wordt daarnaast verwezen naar het geuronderzoek in bijlage 14. Dit staat vermeld in paragraaf 4.6 van de toelichting op het bestemmingsplan.

In het geuronderzoek zelf (bijlage 14) wordt ingegaan op de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting is daarin berekend. In afbeelding 8 van het onderzoek zijn de berekende geurcontouren van de achtergrondbelasting op 3 toetspunten te zien. De berekende achtergrondbelasting is minder dan 1 ou/m³ op alle toetspunten. Deze afbeelding staat ook in bijlage III van het rapport. De invoergegevens van de achtergrondbelasting staan in bijlage IV van het rapport. Er is dus zowel getoetst aan de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting.

Het rapport concludeert dat er sprake is van een beter woon- en leefklimaat dan op grond van de geurnorm aanvaardbaar.

Wij concluderen dan ook dat het plan op dit punt zorgvuldig is voorbereid.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

6.7 Plan specifieke opmerkingen

Gelet op punt 6.6 is het bestemmingsplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening en kan het niet worden vastgesteld. Er zal eerst overeenstemming met client moeten worden bereikt over de toekomst van zijn bedrijf.

Reactie gemeente:

Zie onze reactie onder 6.6 en 6.1.2

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

6.8 Inpassing en zichtlijnen

Voor het plangebied tussen de A12 en de bebouwde kom van Woerden is op basis van het moederplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld gemeente Woerden' vastgesteld op 3 juli 2008 de aanduiding 'openheid en karakteristiek verkavelingspatroon' opgenomen. Met onderhavig planvoornemen, met name door de hoge bedrijfshallen, wordt de openheid van het landschap aangetast.

Reactie gemeente:

De openheid van het landschap wordt inderdaad aangetast. De stad Woerden breidt uit om in voldoende woningen en bedrijventerreinen te kunnen voorzien voor haar inwoners en ondernemers. Om deze maatschappelijke opgave te kunnen realiseren is het nodig om het omliggende landschap te gebruiken. Dit is een weloverwogen keuze geweest waarin meerdere potentiële locaties zijn bekeken. In alle gevallen ontstaat er een vermindering van de landschappelijke kwaliteiten. Daarom is in het 'Haalbaarheidsonderzoek Schuifruimte' een weloverwogen afweging gemaakt waar de komst van een bedrijventerrein het best passend is in Woerden. Daaruit is onder andere de Burgemeester van Zwietenweg als meest passend uitgekomen. In dit geval wordt door de komst van het bedrijventerrein de herkenbaarheid van de overgang van de stroomrug naar polder verminderd. Andere landschappen kunnen we echter beter intact laten. We hebben het bedrijventerrein in de omgeving ingepast door een goede landschappelijke inpassing aan de randen en het behoud van het slotenpatroon.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

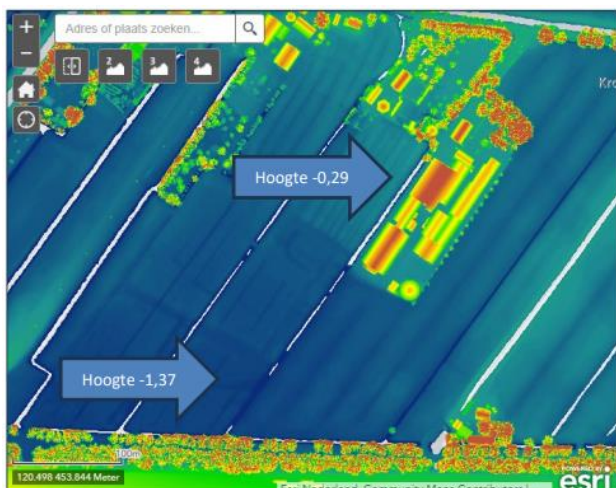
6.9 Hoogte peil

In het bestemmingsplan is de volgende definitie opgenomen:

2.12 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;*
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.*

Op basis van de definitie in het bestemmingsplan is het peil niet vast te stellen in het omliggende terrein. Zowel de kruin van de weg als het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw is niet geschikt voor het vaststellen van het peil. Op onderstaande afbeelding is het hoogteverschil van het bouwterrein weergegeven.



Figuur 1 Actueel hoogtebestand Nederland bron: www.ahn.nl

Het hoogteverschil in terrein bedraagt ruim 1 meter. Hierdoor is onduidelijk wat bedoeld wordt met het afgewerkt terrein. De hoogte van het peil heeft gevolgen voor de bouwhoogte van de bouwwerken en de verschijningsvorm.

Reactie gemeente:

Het definitieve peil is nog niet bepaald. Hiervoor moeten er nog sonderingen nog worden uitgevoerd. Echter zal er aansluiting moeten plaatsvinden op de Burgemeester van Zwietenweg. Daarnaast zal de hoogte van de grondwal (Kromwijkerdijk) 3 meter hoog zijn ten opzichte van het maaiveld aan de zijde van het bedrijventerrein. Aan de zijde van de Kromwijkerdijk wordt tegen de keerwand aan grond aangebracht. Deze grondwal wordt beplant.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

6.10 Groen en stedenbouwkundige opzet

De grondwal, rood omcirkeld in onderstaande afbeelding, is tussen Kromwijkerdijk 15 en het beoogde bedrijventerrein in het stedenbouwkundig plan ingetekend.





Figuur 2 Stedenbouwkundig plan

De grondwal wordt op meerdere plaatsen onderbroken door de watergang, door deze onderbreking wordt ook de geluidwerende werking onderbroken. Client verzoekt de watergang ter hoogte van de grondwal te voorzien van een duiker zodat deze niet onderbroken wordt.

Reactie gemeente:

De sloten zijn in eerste instantie doorgetrokken om de bestaande verkavelingsstructuur te behouden. Deze verkavelingsstructuur is kenmerkend voor het gebied en ook cultuurhistorisch waardevol. Het doortrekken van het talud kan echter het zicht op het bedrijventerrein beter ontnemen. Dit kan de ruimtelijke kwaliteit vanuit de Kromwijkerdijk verbeteren. Ook kan dit positieve gevolgen hebben ten opzichte van geluid- en lichthinder. Daarnaast gaat het om een kleine onderbreking van de structuur. Daarom zullen we het talud aanpassen en doortrekken.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **wel** tot aanpassing van de regels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Het talud aan de noordzijde wordt doorgetrokken en krijgt de bestemming Groen.*

6.11 Beoogde bestemming woning Kromwijkerdijk

In de beoogde situatie is de woning met de bijbehorende gebouwen 'terugbestemd' naar een woonbestemming. Client ziet graag dat er geen woonbestemming wordt opgenomen, maar voor de betreffende locatie een bedrijfsbestemming wordt opgenomen.

Reactie gemeente:

Zie onze reactie onder 6.1.2. Voor wat betreft de keuze voor de woonbestemming overwegen wij dat dit het beste past bij de kwaliteit van dit gebied en het beeld vanaf de Kromwijkerdijk. Waarbij een inrichting van het terrein voor bedrijfsactiviteiten niet wenselijk wordt geacht.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

6.12 Stikstof

1. De stikstofrapportage van Antea Group van 19 oktober 2023 is beoordeeld op juistheid en volledigheid. De AERIUS-berekeningen zijn niet separaat toegevoegd waardoor invoerparameters, liggen van de bronnen en rekenresultaten niet kunnen worden gereproduceerd dan wel gecontroleerd.

Graag ontvangen we de separate berekeningen zodat deze in AERIUS ingevoerd kunnen worden. We behouden de mogelijkheid om na ontvangst van deze berekeningen de zienswijze op dit punt nog aan te vullen.

2. Wat opvalt is dat er gebruik wordt gemaakt van de emissies uit de stallen van client, par. 3.2.1, waar geen toestemming voor is gegeven. Cliënt wenst het bedrijf voort te zetten en heeft niet ingestemd met voorliggend bestemmingsplan. De referentie die in de AERIUS-berekeningen wordt gehanteerd is dan ook onjuist. Ook als client besluit te vertrekken dan wenst hij de rechten mee te kunnen nemen. Wellicht is de stikstof van deze locatie nodig om op de nieuwe locatie tot volwaardige bedrijfsvoering te komen. Als de stikstofrechten voor voorliggend plan worden gebruikt, dan is dat niet langer mogelijk.

3. In paragraaf 3.3 wordt ingegaan op de emissies die vrijkomen bij de realisatiefase. In de tabellen 3-5 en 3-6 worden de invoerparameters gegeven voor de AERIUS-berekening. Gesteld wordt dat op basis van praktijkervaring uit meerdere gerealiseerde bouwprojecten er een kengetal per 10.000 m2 bedrijventerrein te maken is. Dit is echter te generiek. Het in te zetten materieel verschilt per locatie en type ondergrond nog al eens. Een generiek kengetal kan niet zomaar geaccepteerd worden. We hebben een indicatieve berekening gemaakt van inzet van gangbare machines bij dergelijke bouwprojecten.

Werktuig	Brand-stof	STAGE-klasse	AUB-type	Draai-tijd to-taal (u/j)	Brand-stof-ver-bruik (l/j)	AdBlue ver-bruik (l/jaar)	NOx-emissie (kg/j)	NH3-emissie (kg/j)
graafmachine 375 kW, bouwjaar 2014	Diesel	Stage-IV	D	520	18.806	1.128,00	104,32	4,51
hijskranen 200 kW, bouwjaar 2014	Diesel	Stage-IV	D	520	10.161	610,00	57,31	2,44
laadschoppen op banden 100 kW, bouwjaar 2015	Diesel	Stage-IV	D	520	5.221	313,00	30,91	1,25
trilplaten/stamper 10 kW, bouwjaar 2008	Benzine (4-Takt)	n.v.t.	E	200	298	n.v.t.	1,19	0,00
vrachtauto's 200 kW, bouwjaar 2014	Diesel	Stage-IV	ZUT	750	14.655	n.v.t.	150,00	1,10
verreiker 100 kW, bouwjaar 2015	Diesel	Stage-IV	D	520	5.221	313,00	30,91	1,25
Shovel 140 kW, bouwjaar 2005 Boren heipalen	Diesel	Stage-II	A	260	3.598	n.v.t.	73,26	0,03
Tabel berekend m.b.v. de AUB-methode, conform de AERIUS factsheet m.b.t. de emissie van mobiele werktuigen. Zie ook: https://www.aerius.nl/nl/factsheets/mobiele-werktuigen-stage-klasse-categorieën/				To-taal:	3.290	57.960	2.364,0	447,91
							10,59	

De berekende uitstoot (op hoofdlijnen en geldt allerminst als worst-case benadering) is anders dan de gehanteerde kengetallen van Antea Group. Ook staan de bouw tijden (aantal weken/maanden) per fase er niet bij wat de berekening minder navolgbaar maakt. De realisatiefase is dan ook niet worst-case benaderd. We willen graag de specificatie willen zien waarop de kengetallen zijn gebaseerd. Welk materieel wordt er per fase ingezet en hoe lang is men per fase aan het slopen dan wel bouwen?

De mobiele werktuigen zijn ingevoerd middels een andere sectorgroep dan gebruikelijk. Ze hebben een eigen sectorgroep binnen AERIUS gekregen met hun eigen invoerparameters. Voor een correcte AERIUS-berekening zoude de werktuigen via deze weg moeten zijn ingevoerd. De berekening moet hierop aangepast worden.

4. Ook worden in paragraaf 3.3 de verkeersbewegingen en de verdeling per type activiteit aangegeven waarbij de onderbouwing voor de aantallen, duur van de fasen en de verdeling tussen licht en zwaar verkeer ontbreekt. Graag zien we de onderbouwing hoe men tot deze kengetallen per fase is gekomen.

5. Het valt op dat in de gebruiksfase de berekende emissies per deelgebied zijn ingevoerd als industriële bron met een emissiepunthoogte van 22 meter. Met een maximale bouwhoogte van 8,10 of 12 meter lijkt het ons onwaarschijnlijk dat men met de emissie 14, 12 of 10 meter boven het dak uit gaat. De berekening dient hierop aangepast te worden.

6. De nieuwe AERIUS berekening is gemaakt met de laatste hoofdversie van AERIUS Calculator (versie 2024). Er zijn hierna nog hotfixes en onderhoudsactiviteiten uitgevoerd, maar deze leveren geen andere resultaten op, omdat is afgesproken om AERIUS Calculator slechts 1 keer per jaar van nieuwe methoden/emissiecijfers te voorzien (in oktober). Zie hiervoor ook de overzichtstabel en release notes van deze aanpassingen op de website van de rijksoverheid.

Reactie gemeente:

1.

De berekening is als aparte bijlage 21 bij de bijlagen van de toelichting van het ontwerp bestemmingplan gevoegd. Derhalve zouden deze gecontroleerd kunnen worden. Ook bij het vast te stellen bestemmingsplan zullen we de berekeningen separaat bijvoegen.

2.

Voor het plan is een nieuwe berekening en passende beoordeling gemaakt waarbij al het interne saldo (intern salderen) achterwege is gelaten. Dit geldt dan ook voor het saldo wat eventueel uit te verwijderen stallen komt. Deze berekening is met de laatste versie van AERIUS gemaakt. Het aangepaste onderzoek zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

In de passende beoordeling wordt geconcludeerd dat zonder salderen er een risico is dat bedrijfsvestigingen een stikstofeffect op Natura 2000 kunnen hebben. De gemeente zal borgen dat dit niet gebeurt door een planregel voor stikstofuitstoot op te nemen. Er wordt met deze planregel geborgd dat geen schade aan Natura 2000-gebieden optreedt als gevolg van deze ontwikkeling.

De ontwikkeling waar dit onderzoek voor is uitgevoerd betreft een plan. In deze planfase is het voor de ontwikkeling nog niet duidelijk hoe er precies gebouwd gaat worden. Dit zal in een later stadium duidelijk worden en opnieuw moeten worden getoetst. Om die reden is er gebruik gemaakt van kentallen. De gebruikte kentallen zijn natuurlijk gebaseerd op soortgelijke ontwikkelingen en betreffen een mogelijke invulling van de bouwpraktijk zoals deze gaat gelden voor de gefaseerde invulling van het plangebied. In deze planfase is het voldoende om middels kentallen aan te tonen dat het gehele plan mogelijk is (bouw en gebruik).

De gehanteerde sectorgroep is in de nieuwe berekening aangepast. Er is nu wel gebruik gemaakt van de sectorgroep 'Mobiele werktuigen' en de sector 'Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning'.

4.

Zie antwoord bij 3. Er is in het nieuwe rapport ook aangegeven hoe lang de bouw tenminste duurt (2 jaar).

5.

In de nieuwe berekening zijn de bronkenmerken aangepast naar worstcase kenmerken (emissies laag bij de grond).

6.

De nieuwe AERIUS berekening is gemaakt met de laatste versie van AERIUS Calculator. Er zijn hierna nog nieuwere versies van AERIUS Calculator uitgebracht, maar deze leveren geen andere resultaten op (zie hiervoor ook de Release Notes van deze versies).

Conclusie:

*Deze reactie leidt **wel** tot aanpassing van de regels van het ontwerpbestemmingsplan.*

Er wordt een planregel opgesteld waarmee een maximalisering van de directe bedrijfsemissies wordt gerealiseerd.

De nieuwe stikstofberekening en passende beoordeling zullen als bijlagen bij de toelichting worden opgenomen.

7. Zienswijze 7 / Familie Verhoeven

7.1 Akoestisch onderzoek onvolledig

In dit onderzoek zijn de woningen aan de Kromwijkerdijk 115 en 12 niet meegenomen. Beide woningen bevinden zich op minder dan 200 meter van het plangebied en hebben hier direct zicht op. Waarschijnlijk zullen zij geluidshinder ondervinden van toegenomen verkeer, bouwactiviteiten en de bedrijven zelf. Onze woning (nr. 115) grenst aan de Wulverhorstbaan en we ondervinden in toenemende mate hinder van verkeerslawaaï. Door toenemende verkeersdruk als gevolg van onderhavig bedrijventerrein zal dit allen maar erger worden. Met het oog op de overlast hebben we de raad per mail op 2 juli 2023 verzocht of geluidreducerende maatregelen, zoals verlaging maximum snelheid naar 50 km per uur in plaats van 70 km, 'stil' asfalt etc.) mogelijk zijn. Na een ontvangstbevestiging hebben we niets meer gehoord.

Reactie gemeente:

Beide woningen liggen buiten het wettelijke onderzoeksgebied vanwege de aanpassingen van de Burgemeester Van Zwietenweg. In het akoestisch onderzoek is wel aangegeven wat de gevolgen van het extra verkeer zijn in een ruimere omgeving. Hieruit blijkt dat het extra verkeer, ten opzichte van de autonome situatie, bij deze woningen te verwaarlozen is.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

7.2 Twijfels over financiële onderbouwing

Het ontwerp-exploitatieplan gaat uit van een positief resultaat van iets meer dan 1 miljoen euro op een totale begroting van 15 miljoen euro. De eigenaar van de varkenshouderij wordt uitgekocht, maar bij de begrote kosten is enkel rekening gehouden met een vergoeding voor onroerende zaken. Er wordt geen rekening gehouden met schadeloosstelling als gevolg van het beëindigen van de bedrijfsvoering of vergoeding voor eventuele verhuizing. Aangezien de Onteigeningswet ruimte biedt voor vergoeding van bijkomende schade is het niet onaannemelijk dat het totale bedrag dat gemoeid is met de uitkoop van de boer veel hoger zal oplopen. Het resultaat is afhankelijk van de uiteindelijke verkoop van de percelen. De gemeente hanteert een ambitieuze grondprijs daar waar de voordelen voor ondernemers om zich op het bedrijventerrein te vestigen klein zijn. Gezien deze punten zal het te verwachten resultaat negatief blijken. Is de raad zich hier van bewust?

Reactie gemeente:

Dit onderdeel zal behandeld worden in de nota van zienswijzen op het ontwerp exploitatieplan.

7.3 Verkeerstudie niet overeen met werkelijkheid

Het verkennend verkeersonderzoek stelt dat de rotonde Burgemeester Van Zwietenweg-Wulverhorstbaan-Middellandbaan ruim voldoende capaciteit heeft om de verwachte extra verkeersdruk te kunnen verwerken. In werkelijkheid is het verkeer tijdens de ochtendspits op de Middellandbaan en tijdens de avondspits op de Burgemeester Van Zwietenweg ernstig gestremd. Het onderzoek neemt als uitgangspunt een verkeerstelling die tussen 13 juni en 16 juli 2019 is uitgevoerd. Behalve dat het drukker is geworden is de telling uitgevoerd in aanloop naar de zomervakantie waarin het verkeer aanzienlijk minder is. In de Rapportage Hoofdwegenstructuur van april 2021 is al geconcludeerd dat de huidige rotonde een knelpunt is met weinig restcapaciteit.

Reactie gemeente:

De verkennende studie is inderdaad gebaseerd op tellingen. Tellingen worden in de regel uitgevoerd op representatieve periodes in het jaar. Juni en september zijn hiervoor goede periodes.

In de aanvullende verkeersstudie zijn aan de hand van een verkeersmodel kruispuntberekeningen uitgevoerd. Ook het verkeersmodel is gebaseerd op tellingen. Hieruit blijkt dat sprake is van een adequate doorstroming. Op sommige momenten kan de doorstroming, door verschillende factoren, minder zijn.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

7.4 Aantasting woongenot

1. Aan bewoners en de raad is voorgespiegeld dat de schuifruimte aan het oog onttrokken zou worden door groene wallen. Door de tijd werd dit bijgesteld door eerst de wallen te onderbreken tot het vervangen van de wallen door bomenrijen. In het ontwerpplan wordt een talud van 3 meter voorzien om het bedrijventerrein vanaf de Kromwijkerdijk aan het oog te onttrekken, aangezien het peil van de bouwlocatie lager is dan de Kromwijkerdijk zal dit weinig effect hebben. Er is geen rekening gehouden met zichtlijnen vanaf het oosten-noordoosten vanaf Kromwijkerdijk en percelen van de bewoners daar.

2. Vanuit onze woning hebben we direct zicht op de bouwlocatie. De landschappelijke uitstraling en het vrije zicht zijn kwalitatieve waarden en bepalend voor ons woongenot en de waarde van onze woning. Dit wordt aangetast door het realiseren van een bedrijventerrein.

Reactie gemeente:

1.

In het Haalbaarheidsonderzoek Schuifruimte is een "groene manchete" voorgesteld om het bedrijventerrein landschappelijk in te passen. De groene manchete bestond uit schuine groene daken die de bedrijfsgebouwen groen inpassen. In het haalbaarheidsverzoek was inderdaad een 'groene manchete' bedacht die het bedrijventerrein zou omhullen. In de nadere uitwerking is gebleken dat deze groene manchete in de praktijk niet haalbaar is. Het vraagt veel onderhoud, de ruimte kan minder efficiënt worden gebruikt en het geeft constructieve uitdagingen. Daarnaast is het lastig door particulier onderhoud en oriëntatie om de groene schuine daken dezelfde uitstraling te geven, terwijl de ambitie is om een eenduidige groene uitstraling naar de omgeving te realiseren voor een rustig beeld. Ook hebben veel bedrijven de behoefte om verschillende installaties op het dak te realiseren zoals zonnepanelen en ventilatiesystemen. Het realiseren van zonnepanelen is waarschijnlijk ook nodig vanwege de wetgeving rondom bijna energie neutrale gebouwen. Dit zou de uitstraling van het groene dak sterk verminderen en een verrommeld beeld geven. Als laatste past de groene manchete ook niet in het karakteristieke landschap.

Hierdoor heeft de gemeente besloten om het bedrijventerrein een andere landschappelijke inpassing te geven die als robuuster wordt gezien en meer passend bij het karakter van het landschap. In het zuiden wordt een moeraslandschap gerealiseerd en aan het oosten een elzensingel. In het noorden komt een aardenwal en aan de westzijde wordt de bebouwing ingepast door middel van beplanting of een groene gevel.

Aan de noordzijde, aan de Kromwijkerdijk, is gekozen voor een oplopend talud met aarden wal van 3 meter hoog. Deze wordt beplant met bomen en struiken die het zicht op het bedrijventerrein (deels) wegnemen. Vooral in de winter, wanneer er weinig bladeren aan de bomen hangen, kunnen de bedrijfsgebouwen hierachter zichtbaar worden. Echter ziet de gemeente deze oplossing als robuuster en minder verrommeland. Het schuine groene dak zou meer van het bedrijventerrein laten zien (zoals de dakranden en installaties) en het groen minder robuust,

Het zicht op het bedrijventerrein vanaf het noord-oosten van de Kromwijkerdijk hebben we willen beperken door een driedubbele elzensingel op de grens met Landgoed Linschoten. De elzensingel is een kenmerkend element in het veenweidelandschap. Deze dichte elzen zorgen vrijwel het hele jaar voor het grotendeels aan het zicht onttrekken van de bedrijven.

Het vrije zicht wordt inderdaad beperkt, wat het woongenot kan beïnvloeden. Maar dit is geen belemmering om het plan in het algemene belang vast te stellen. Hierbij hebben wij alle belangen goed tegen elkaar afgewogen, waarbij wij het belangrijk vinden dat er voldoende bedrijfsterrein beschikbaar blijft voor ondernemers.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

8. Zienswijze 8 / Familie Damen

8.1 Onevenredige achteruitgang uitzicht en woongenot

1. Het ontwerpplan ontnemt het volledige doorzicht van cliënten en zorgt voor een vermindering van woongenot zonder dat er een belangenafweging over wordt gemaakt. Cliënten zijn niet meegenomen als belanghebbenden en hebben de indruk niet bij het project betrokken te worden. Zij zijn van mening dat er geen sprake is van een belangenafweging en dat de belangenafweging nog moet worden gemaakt.

2. Volgens de vigerende bestemmingsplannen heeft de bestemming 'Agrarisch-Landschappelijke waarden' en niet de bestemming 'Agrarisch' zoals in de toelichting van het ontwerpplan staat. De locatie van het bedrijventerrein geeft op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan 'A-L' aan, wat volgens de legenda staat voor 'Agrarisch-Landschappelijke waarden'.

Reactie gemeente:

1.

Zie onze reactie bij zienswijze punt 1.3 voor wat betreft de verschillende overleg momenten en overleg met omwonenden. Dit en de ingediende zienswijzen worden betrokken bij de bredere belangenafweging die de raad maakt bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Hierbij zijn alle belangen goed tegen elkaar afgewogen, waarbij wij het belangrijk vinden dat er voldoende bedrijfsterrein beschikbaar blijft voor ondernemers.

2.

Het klopt dat de vigerende bestemming 'Agrarisch-Landschappelijke waarden' is en niet de bestemming 'Agrarisch' zoals in de toelichting van het ontwerpplan staat. Wij zullen de toelichting op dit punt aanpassen.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

De vigerende bestemming is 'Agrarisch-Landschappelijke waarden' en niet de bestemming 'Agrarisch' zoals in de toelichting van het ontwerpplan. De toelichting zal wel hierop worden aangepast.

8.2 Nieuwe stedelijke ontwikkeling – Laddertoets

1. Er is onvoldoende onderbouwd dat het gebruik van gronden buiten bestaand stedelijk gebied gerechtvaardigd is. Onder verwijzing naar bijlage 3 van de toelichting is niet duidelijk gemaakt in hoeverre voor een deel van de behoefte kon worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. Er is gesteld dat enkel de behoefte de vraag overstijgt, maar daarmee is niet onderbouwd dat de aanspraak op gronden buiten het bestaande stedelijke gebied proportioneel in verhouding is met de behoefte. Het plan is op de gekozen locatie niet uit te breiden, maar op andere locaties binnen Woerden wel.

2. Uit de stukken blijkt niet of en hoeveel het verschuiven van bedrijvigheid naar onderhavige locatie aan de behoefte bijdraagt. Er komt ruimte in het bedrijventerrein vrij als bedrijven vanaf dat terrein binnen de bestaande stedelijke structuur doorschuiven. Die ruimte dient eerst te worden gevuld. Uit de stukken blijkt niet of een aantal kleinere bedrijventerreinen binnen bestaand stedelijk gebied in een soortgelijke behoefte kunnen voorzien.

3. De laddertoets steunt op rapporten die zijn opgesteld in de periode 2017-2021 die niet tot doel hebben om de behoefte aan bedrijfsruimte te inventariseren. Het meest recente onderzoek 'tec Groep (2021): Regionaal Programma wonen en werken U16 concept' is op werkgelegenheid en banen gericht. De gemeenteraad dient ervoor te zorgen dat zij zeker weet dat de behoefte er is en niet steunt op oudere rapporten die niet allemaal zijn opgesteld in het relevante kader, omdat het om een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gaat en deze een uitgebreidere motivering nodig heeft.

Reactie gemeente:

1.

De behoefte is in het eerdere ladderonderzoek (bijlage 3 bij de toelichting) onderbouwd op basis van meerdere behoefteonderzoeken naar bedrijventerreinen. Deze zijn samengevat in bijlage 1 van het ladderonderzoek. Deze onderzoeken zien niet toe op specifieke bedrijvigheid. Hoewel het BSP-onderzoek is opgesteld voor een specifieke locatie is dit onderzoek daarom ook toepasbaar op bestemmingsplan Van Zwietenweg. Gezien de omvang van het bedrijventerrein en de beschikbare binnenstedelijke ruimte is het niet mogelijk dat het bedrijventerrein binnenstedelijk gerealiseerd had kunnen worden.

2.

Zie onder reactie hierboven onder 8.2 onder 1.

3.

Zie onder reactie hierboven onder 8.2 onder 1.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

8.3 Provinciaal beleid

1. In paragraaf 3.2.2 van de toelichting worden de instructieregels 9.14 en 9.8 uit de Interim Omgevingsverordening aangehaald. Uit deze regels volgt dat uitbreiding van een bedrijventerrein, resp. verstedelijking, mogelijk is als aan de in voornoemde regels gestelde voorwaarden is voldaan. Opgemerkt wordt dat de voorwaarden van deze instructieregels niet punt voor punt zijn afgelopen. Dat is wel vereist, aangezien de instructieregels stellen dat de motivering van een bestemmingsplan een onderbouwing bevat waaruit blijkt dat aan deze voorwaarden is voldaan. Bij de volgende punten ontbreekt een onderbouwing:

- Instructieregel 9.14:
 - de revitalisering, herstructurering en efficiënter gebruik van het bestaande bedrijventerrein verzekerd;
- Instructieregel 9.8:
 - de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in redelijke verhouding staat tot de aard en omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten;
 - de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt in aansluiting op stedelijk gebied of in samenhang met overige verstedelijkte structuur gerealiseerd;
 - tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd;

- omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.

In de aanwezige onderbouwing is niet te zien dat er sprake is van een proportionele versterking van de ruimtelijke kwaliteit en geen borging van de tijdelijke en duurzame realisatie daarvan, een planologische geborgde landschappelijke inpassing ontbreekt en de belangen van de woonfuncties ten noorden van het plan zijn niet expliciet benoemd en afgewogen.

2. Voorts wordt erop gewezen dat er in het ontwerpplan geen rekening is gehouden met de waarden 'beschermd klein landschapselement' als bedoeld in de Omgevingsverordening van de provincie. Men meent dat het ontwerpplan zich niet tot die waarden verhoudt.

Reactie gemeente:

1.

Het ontwerpbestemmingsplan is getoetst aan de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht (IOVPU) die op 10 maart 2021 is vastgesteld. In de verordening zijn instructieregels opgenomen die in acht genomen moeten worden bij het maken van nieuwe ruimtelijke plannen.

Voor de vaststelling is de toelichting geactualiseerd en is getoetst aan de Omgevingsverordening provincie Utrecht 2022 die sinds 1 januari 2024 van kracht is. In de Omgevingsverordening is het plangebied aangewezen als kernrandzone. Binnen een kernrandzone wordt verstedelijking toegestaan mits voldaan is aan voorwaarden (artikel 9.10 Instructieregel kernrandzone). In de toelichting wordt aan de hand van de voorwaarden die gelden bij deze gebiedsaanwijzingen beoordeeld of de ontwikkeling voldoet. Daarnaast is getoetst aan de voorwaarden voor 'uitbreiding bedrijventerrein onder voorwaarden mogelijk' van artikel 9.15.

De toelichting zal hierop worden aangepast.

2.

In de geactualiseerde toelichting wordt ingegaan op de relevante gebiedsaanwijzingen: 'beschermd klein landschapselement' en 'uitbreiding bedrijventerrein onder voorwaarden mogelijk'. Daarin wordt beoordeeld dat de ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of het ontwerp-exploitatieplan.*

De toelichting zal wat betreft de omgevingsverordening worden aangepast.

8.4 Geluid

1. Naar aanleiding van het akoestisch onderzoek van Antea Group, bijlage 9 van bij de toelichting, wordt opgemerkt dat op pag. 9 staat dat de bronhoogte van de oppervlaktebronnen is gemodelleerd op een hoogte van 5 meter boven het plaatselijke maaiveld. Bij een toepassing van de functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.1 resp. 3.2 is niet uitgesloten dat er geluidsbronnen zijn hoger gelegen dan 5 meter. De minimale bouwhoogte is 8 meter en de maximale 12 meter.

2. Gelet op hetgeen op pag. 13 onder 4.2 Maatregelen is gesteld, wordt erop gewezen dat in het kader van een bestemmingsplan de vraag niet inhoudt of een bedrijf verplicht wordt een geluidsgrens niet te overschrijden, maar of de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en niet in strijd met een goed woon- en leefklimaat. Daarom moet onderzocht worden of een representatieve invulling van de maximale planmogelijkheden zich verhoudt tot een goed woon- en leefklimaat waarbij ook cumulatie van geluid betrokken moet worden.

3. Wat de afscherming, genoemd in 4.2 Maatregelen, betreft wordt opgemerkt dat er aannames/suggesties gedaan worden over de afschermende werking van gebouwen en noodzaak van afscherming via geluidschermen, terwijl uit de stukken zou moeten blijken of de geluidsbelasting van de nieuwe ontwikkeling aanvaardbaar is. Is dat niet het geval, dan moet het plan dwingende

maatregelen bevatten. Er lijkt niet te zijn vastgesteld of en welke maatregelen echt nodig zijn aan de hand van een representatieve invulling van de maximale planmogelijkheden. Dit volgt ook uit de conclusie van het akoestisch onderzoek. Het ontwerp bestemmingsplan voldoet, verwijzend naar het akoestisch onderzoek, zoals het nu voorligt, niet.

Het toevoegen van geluidschermen hoort niet bij de invulling van het bedrijventerrein te gebeuren, maar in het bestemmingsplan zodat duidelijk wordt of en met welke maatregelen een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

4. Er wordt uitsluitend gerekend met een bronhoogte van 5 meter en een schermhoogte van 6 meter, terwijl een bronhoogte hoger dan de schermhoogte niet is uitgesloten.

5. Uit het akoestisch onderzoek is niet op te maken welke geluidbelasting op de gevel van de woning is berekend. De rekenresultaten zijn niet in een matrix opgenomen, maar weergegeven in par. 4.1 via een afbeelding met een kleur wat staat voor een geluidbelasting van 50 tot 55 dB(A). Deze kleur geeft niet aan of de belasting passend is of niet. Qua geluidbelasting is er ook geen onderscheid gemaakt gedurende de dag-, avond- en nachtperiode.

Het akoestisch rapport schiet op voornoemde punten tekort en is onvoldoende om het ontwerpbestemmingsplan te dragen.

6. In het ontwerpbestemmingsplan wordt opgemerkt dat geluidschermen nodig zijn, maar dat het ontwerpplan niet verplicht om deze op te richten. In de planregels dient een voorwaardelijke verplichting opgenomen te worden die dit verzekerd en in stand houdt. Dit kan pas als inzichtelijk gemaakt wordt welke maatregelen nodig zijn.

Reactie gemeente:

1.

In het model is de Handreiking Zonebeheerplan 2006 aangehouden. De Handreiking Zonebeheerplan geeft aan dat de modelleerhoogte 5 meter dient te zijn bij lege kavels en 1 meter boven het dak bij gevulde kavels. Aangezien hier sprake is van lege kavels, is 5 meter passend. In werkelijkheid kunnen deze bronnen hoger liggen, zoals aangegeven in de zienswijze, maar ze kunnen ook lager liggen, of worden afgeschermd door de bebouwing.

De ervaring leert dat op een dergelijk bedrijventerrein de gemiddelde bronhoogte niet hoger is dan 5 meter door laad/losactiviteiten en vrachtwagenbewegingen op ca 1,5m boven maaiveld. Indien bekend is welke bedrijven zich er gaan vestigen, dan kan - in het kader van de meldings- en informatieplicht voor een bedrijf - om een specifiek akoestisch onderzoek worden gevraagd. In dat geval zal een gedetailleerd akoestisch rekenmodel worden opgesteld, waarin alle bronnen (met hun specifieke hoogte) afzonderlijk worden betrokken in het onderzoek.

2.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd op basis van een representatieve invulling van de maximale planmogelijkheden. Hierbij is ook de cumulatieve geluidbelasting inzichtelijk gemaakt. In het akoestisch onderzoek is ook het woon- en leefklimaat beoordeeld.

3.

Het akoestisch onderzoek omschrijft geen noodzaak van geluidschermen. Het onderzoek beschouwt de geluideffecten van het bedrijventerrein en heeft hiervoor ook de effectiviteit van maatregelen inzichtelijk gemaakt. In het akoestisch onderzoek is beschreven dat in het geluidsmodel gerekend is met geluidschermen, maar afscherming middels geluidschermen niet nodig zal zijn wanneer deze afscherming vervangen kan worden door bebouwing.

4.

Zie onze reactie hierboven onder 8.4 onder 1.

5.

De geluidsbelasting met betrekking tot bedrijvengeluid, waarbij onderscheid is gemaakt in dag-, avond- en nachtperiode, op de gevels van alle maatgevende woningen is wel opgenomen, namelijk in bijlage 3 van het akoestisch onderzoek. Bijlage 5 geeft de resultaten van de gecumuleerde waarden van bedrijvengeluid en verkeersgeluid.

6.

Zie onze reactie hierboven onder 8.4 onder 3.

Conclusie:

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan

8.5 Geur

1. Het ontwerpplan wat bedrijvigheid mogelijk maakt t/m bedrijfscategorie 3.2 is niet voorzien van een afweging van geurhinder ten aanzien van de nabijgelegen woningen aan de Kromwijkerdijk.

In het onderzoeksrapport 'Onderzoek bedrijven en milieuzonering' (bijlage 13 bij de toelichting) wordt op pag. 2 'wettelijk kader' verwezen naar het aspect geur, maar dat geur niet is onderzocht. In dit onderzoek wordt gesproken over 'voor hinder gevoelige bestemmingen' zonder dat duidelijk wordt of het gaat om geluid, geur of anderszins. Ook is niet duidelijk welke vorm van milieubelasting maatgevend zou zijn. Uit de conclusie van dit rapport leiden cliënten af dat het aspect geur nog apart zou worden onderzocht, maar dat onderzoek zit niet bij de stukken.

2. Op pag. 5 van het rapport 'Onderzoek geurhinder veehouderijen' (bijlage 14 bij de toelichting) is te lezen dat het onderzoek zich beperkt tot geur afkomstig van veehouderijbedrijven. Hieruit maken cliënten op dat de ontwikkeling die nu mogelijk wordt gemaakt aan sich niet op geur is onderzocht en menen zij dat een representatieve invulling van de maximale planinvulling op geur onderzocht moet worden en dat kenbaar beoordeeld moet worden of het plan voor het aspect geur aanvaardbaar is.

Reactie gemeente:

1.

In het onderzoek naar bedrijven en milieuzonering (bijlage 13) is de geurhinder van veehouderijen niet meegenomen. Het gaat hier om hinder van bedrijven op de aspecten geur, geluid, stof en gevaar. In het onderzoek naar bedrijven en milieuzonering (bijlage 13) zijn de afstanden tot woningen in kaart gebracht. Deze zijn getoetst aan de hinderafstanden voor gemengd gebied. Voor een categorie 3.1 bedrijf is de hinderafstand 30 meter en voor categorie 3.2 is deze 50 meter. Op basis hiervan is op het bedrijventerrein aan de noordzijde een zone gelegd waar uitsluitend categorie 3.1 bedrijven mogen worden gevestigd. Met deze zonering is ook voorzien in het voorkomen van geurhinder vanaf het bedrijventerrein op omliggende woningen. Voor geur afkomstig van veehouderijen en de beperkingen voor gebruik van het plangebied is een apart onderzoek uitgevoerd (bijlage 14).

2.

Geur van de ontwikkeling is onderzocht in de paragraaf Bedrijven en milieuzonering. De hinderveroorzakende en hindergevoelige bestemmingen in het plangebied en in de omgeving van het plangebied hebben voor de aspecten geur, gevaar, stof en geluid een hindercontour met richtafstand. Vervolgens is op basis daarvan bepaald waar in het plangebied welke milieucategorie kan worden toegestaan. In figuur 4-6 in de toelichting is weergegeven waar op basis van de richtafstanden in het plangebied welke milieucategorieën kunnen worden toegestaan.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

8.6 Licht

In de toelichting ontbreekt een paragraaf over licht wat verplicht is op grond van art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Ook is er in de planregels geen regeling voor lichtmasten opgenomen, deze regels dienen kaders te scheppen. Verzocht wordt de mogelijkheid om nadere eisen in de planregels op te nemen. Als vergunningsvoorwaarde kan het indienen van een verlichtingsplan worden opgenomen waaruit blijkt dat en met welke maatregelen omliggende woningen niet door lichthinder gestoord worden.

Reactie gemeente:

Zie onze reactie onder 2.11.

Conclusie:

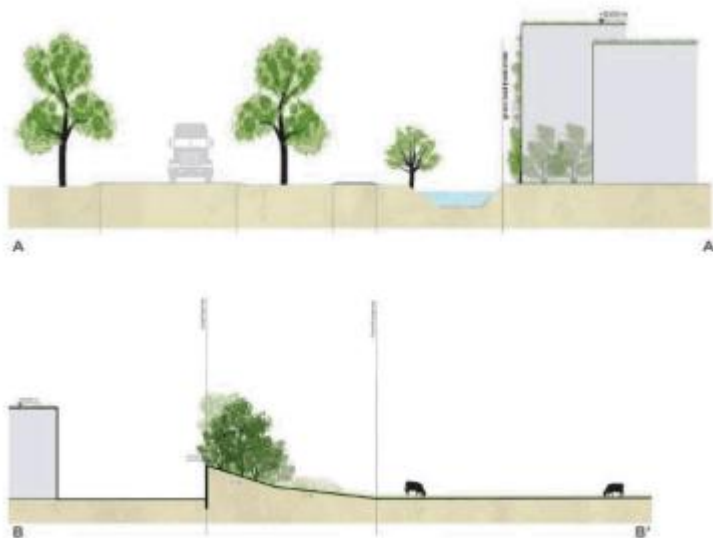
*Deze reactie leidt **wel** tot aanpassing van de regels van het ontwerpbestemmingsplan.*

Om dit goed te borgen zal een extra planregel opgenomen worden, waarin is aangegeven dat verlichtingsbronnen binnen het te ontwikkelen bedrijventerrein moeten voldoen aan de richtwaarden zoals opgenomen in de Richtlijn lichthinder 2020.

8.7 Ontbreken borging landschappelijke inpassing

1. Uit de toelichting volgt dat de gemeenteraad een goede landschappelijke inpassing van het plangebied nodig acht:

Aan de zijde van de Kromwijkerdijk wordt een flauw oplopend talud van circa 3 meter hoog gerealiseerd. De combinatie van een oplopend weiland met vegetatie zorgt ervoor dat het zicht vanaf de Kromwijkerdijk aantrekkelijk en agrarisch blijft. Het talud zorgt voor een visuele scheiding van het bedrijventerrein en het bestaande landschap. Met het talud wordt beoogd om een groot deel van de bebouwing, opslag en verkeer uit het zicht te onttrekken. De beplanting op het talud zorgt voor een nog groenere en natuurlijkere uitstraling.



Op pag. 18 van het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 2 bij de toelichting) is het volgende opgenomen: *het karakter van dit bedrijventerrein is naar binnen gekeerd. Het is omzoomd door landschappelijke inpassingen. Het is geen zichtlocatie, dus richt de representativiteit van de gebouwen zich op de interne ontsluitingsweg.*

Tevens geeft een afbeelding op pag.18 aan hoeveel % vegetatie- of begroeide gevels moet beslaan. Cliënten stellen het volgende vast:

- er is geen landschaps- of inrichtingsplan waaruit blijkt welke en hoeveel vegetatie als landschappelijke inpassing wenselijk is ten opzichte van de woningen aan de Kromwijkerdijk;

- de, volgens de gemeenteraad, nodige inpassing en het talud zijn niet neergelegd in een voorwaardelijke verplichting tot het oprichten en in stand houden daarvan;
- in het Beeldkwaliteitsplan wordt de zijde naar de woningen aan de Kromwijkerdijk niet groen omzoomd.

Het ontwerpplan schiet tekort, omdat de landschappelijke inpassing niet in het ontwerpplan is omschreven en niet in de planregels is geborgd.

Uit de keukentafelgesprekken vloeide voort dat het zicht op het bedrijventerrein weggenomen zou worden door een hoge wal met groene beplanting. Uit de impressie die is verspreid blijkt dat het zicht volledig wordt weggenomen door groen.

2. In het Beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat *reclame-uitingen op het bedrijventerrein minimaal en eenduidig zijn. Gevels grenzend aan de landschappelijke inpassing aan de randen van het bedrijventerrein mogen geen reclame uiten, uitgezonderd de gevels aan de Burgemeester Van Zwietenweg*. Nu de noordelijke gevel in het Beeldkwaliteitsplan geen landschappelijke inpassing kent, zou geen verbod gelden om aan die gevels reclame-uitingen te hangen. Het is ongewenst dat aan de noordzijde reclame-uitingen worden gehangen, gericht op de daar gelegen woningen. Tevens zijn de aangehaalde stellingen uit het Beeldkwaliteitsplan niet geborgd in de planregels.

Reactie gemeente:

1.

Aan de noordzijde, aan de woningen aan de Kromwijkerdijk, wordt het bedrijventerrein groen omzoomd door het talud met beplanting. De kaders voor de uitwerking, inclusief aarden wal met beplanting, zijn met dit bestemmingsplan inclusief stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan vastgesteld door de raad.

Wij zullen voor het talud een voorwaardelijke verplichting opnemen in de planregels, om dit planologisch te borgen.

2.

Ook de noordzijde van het bedrijventerrein krijgt een landschappelijke inpassing door middel van het talud/ aarden wal met beplanting. En ook hier zijn geen reclame-uitingen mogelijk. Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het bestemmingsplan en van de welstandsnota en daarmee ook juridisch geborgd.

Conclusie:

Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of het ontwerp-exploitatieplan.

Wij zullen voor het talud een voorwaardelijke verplichting opnemen in de planregels.

8.8 Ongemotiveerde planregels

1. In de planregels wordt te makkelijk ruimte geboden voor uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten, verwezen wordt naar artikelen 4.3 en 4.2.1 onder f van de planregels waarmee een afwijking mogelijk is om af te wijken van de toegestane bouwhoogtes. Het is onwenselijk om een verhoging van bouwhoogtes toe te staan. Voor het overige wordt verzocht de planregel in het kader van de rechtszekerheid aan te passen.

2. Clienten zien graag de verplichting toegevoegd bij artikel 4.5 van de planregels dat een aanvraag tot afwijking van de gebruiksregels moet worden onderbouwd met een rapport van een onafhankelijke deskundige waaruit blijkt dat het woon- en leefklimaat zoals in dit artikellid genoemd, niet wordt aangetast.

3. Artikel 5.4 (afwijken van de gebruiksregels Groen) van de planregels moeten worden aangepast, zodat het creëren van parkeerplaatsen in de landschappelijke inpassing tussen het plangebied en de woningen aan de Kromwijkerdijk niet bij wijze van afwijking van deze regels mogelijk is.

Reactie gemeente:

1.

Artikel 4.3 ziet toe op het bouwen van gebouwen op de perceelsgrenzen en niet op de bouwhoogte. Wel heeft er een verschrijving plaatsgevonden en wordt in artikel 4.3 onterecht naar lid 4.2.1 onder e verwezen. Dit moet zijn lid 4.2.1 onder f. we zullen de regels op dit punt aanpassen.

2.

In artikel 4.5 is bepaald dat de aantasting van het woon- en leefklimaat niet onevenredig mag toenemen. Bij toepassing van dit artikel zal dit door de aanvrager bij de vergunningverlening onderbouwd moeten worden. Wij zien niet in waarom dit middels een rapport van een onafhankelijk deskundige zou moeten worden vastgelegd in de regels.

3.

In artikel 5.4 Afwijken van de gebruiksregels is bepaald dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het bepaalde in 5.3 voor het toestaan van een parkeerplaats, mits het groene karakter niet onevenredig wordt aangepast. Wij zullen artikel 5.4 (Afwijken van de gebruiksregels) verwijderen uit de planregels.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **wel** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

In artikel 4.3 wordt onterecht naar lid 4.2.1 onder e verwezen. Dit moet zijn lid 4.2.1 onder f. we zullen de regels op dit punt aanpassen.

Artikel 5.4 Afwijken van de gebruiksregels zal worden verwijderd.

8.9 Parkeren

1. In de toelichting van het ontwerpplan wordt het volgende opgemerkt: *“In de nota parkeernormen is de voorgenomen uitbreiding van het reeds bestaande bedrijventerrein aangemerkt is als restgebied. De parkeernorm bedraagt 2,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Parkeren dient op eigen terrein, achter de voorgevelrooilijn, plaats te vinden, zodat deze grotendeels uit het zicht zijn”.*

Kennelijk ligt er geen onderzoek aan het ontwerpplan ten grondslag waaruit blijkt dat er bij de maximale planinvulling voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's, lichte en zware vrachtwagens bestaat. Bovendien zien cliënten geen planregel waaruit blijkt dat een aanvraag getoetst wordt aan de parkeernorm. De nota parkeernormen bevat geen normen voor vrachtwagens, terwijl het ontwerpplan een bedrijventerrein betreft waar veel vrachtwagens zullen moeten parkeren. Er zal op maat moeten worden onderbouwd dat er voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied bestaat en uit de planregels moet blijken op welke manier een aanvraag voor een vergunning wordt getoetst. In de Nota Parkeernormen wordt het parkeerbeleid voor planontwikkeling vastgelegd. Structurele ruimte voor het parkeren van vrachtwagens, caravans, campers en andere vervoermiddelen zijn geen onderwerp van deze nota.

Reactie gemeente:

1.

In de regels ontbreekt een regeling voor parkeren. Deze zal in de algemene regels worden opgenomen. Deze regeling komt als volgt te luiden:

Parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of afwijken van het bestemmingsplan wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de door de raad vastgestelde parkeernormen, zoals die gelden op het tijdstip van de indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

b. Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien wordt aangetoond dat op andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

Wat betreft het parkeren van vrachtwagens wijzen wij erop dat het parkeren wordt voorzien op eigen terrein. Conform de APV mag de openbare weg hiervoor niet gebruikt worden. De planregels voorzien daarnaast in een bebouwingspercentage tussen de minimaal 20 en maximaal 80 procent van een bouwperceel. Dit betekent dat niet het hele perceel bebouwd kan worden, en dat er de mogelijkheid bestaat dat een deel van het terrein gebruikt wordt voor het parkeren. Tevens kan men kiezen voor inpandig parkeren, dit is aan de aanvrager van een omgevingsvergunning.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **wel** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

Er zal een regeling voor parkeren worden opgenomen. Deze komt als volgt te luiden:

Parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of afwijken van het bestemmingsplan wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de door de raad vastgestelde parkeernormen, zoals die gelden op het tijdstip van de indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

b. Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien wordt aangetoond dat op andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

8.10 Rijksmonument niet overwogen

Cliënten geven aan dat hun woning inclusief poort de status 'rijksmonument' hebben, maar zien nergens in het ontwerpplan dat hier rekening mee wordt gehouden bijvoorbeeld ter voorkoming van schade. Als eigenaar zijn zij wettelijk verplicht zorg te dragen voor de staat van het rijksmonument en nemen dat het ontwerpplan hierover overwegingen zou moeten bevatten. Dit is niet het geval, het plan schiet in die zin dan ook tekort.

Reactie gemeente:

Rijksmonumenten worden aangewezen op grond van de Erfgoedwet. Voor de wettelijke bescherming van rijksmonumenten is het niet nodig om ze op te nemen in het bestemmingsplan.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

8.11 Beschermende landschapselementen in Atlas niet overwogen

Het ontwerpplan had rekening gehouden moeten worden met de beschermende landschapselementen, opgenomen in 'Atlas' van de provincie.

Reactie gemeente:

Zie onder reactie hierboven onder 5.7.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

8.12 MER-beoordeling

De aanwezige gasleiding en het aantal voertuigbewegingen over de Burgemeester van Zwietenweg zouden aanleiding moeten geven tot een MER-onderzoek en niet alleen de vormvrije MER-beoordeling die bij het ontwerpplan is gevoegd.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan maakt geen wijziging van de bestaande gasleiding mogelijk. Hierdoor is geen sprake van “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een buisleiding voor het transport van gas, olie, chemicaliën of voor het transport van kooldioxide (CO₂) stromen ten behoeve van geologische opslag, inclusief de desbetreffende pompstations” zoals bedoeld in categorie C 8.1 in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Hierdoor is dus ook geen sprake van een directe verplichting tot het opstellen van een MER.

Ook is geen sprake van een activiteit zoals bedoeld in categorie D 8.1 in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Kort gezegd is de aanwezige gasleiding geen activiteit die zelfstandig beschouwd hoeft te worden in de mer-beoordelingsprocedure. Uiteraard is bij de beschouwing van de (milieu)gevolgen van het nieuwe bedrijventerrein (in het kader van de daarvoor verplichte mer-beoordeling) wél rekening gehouden met de aanwezige gasleiding.

Verder wordt opgemerkt dat het aantal voertuigbewegingen op zichzelf beschouwd geen activiteit is dat in het Besluit milieueffectrapportage wordt aangemerkt. Ook vanuit het aspect ‘voertuigbewegingen’ volgt dus geenszins een grond voor een directe verplichting tot het opstellen van een MER.

De toename van het aantal voertuigbewegingen is daarentegen wel een gevolg van het nieuwe bedrijventerrein (zoals bedoeld in categorie D 11.3 in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage) en is dan ook (uitvoerig) beschouwd in de mer-beoordeling.

Uit de inhoudelijke beschouwing van alle (milieu)gevolgen in de mer-beoordeling – waarbij dus in ieder geval óók rekening is gehouden met de aanwezige gasleiding en de toename van het aantal verkeersbewegingen – is gebleken dat significante milieugevolgen zijn uit te sluiten en er geen aanleiding bestaat tot het opstellen van een MER (rapport).

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

8.13 Voertuigbewegingen onvoldoende onderbouwd

De voertuigbewegingen over de Burgemeester van Zwietenweg zouden volgens het aan het ontwerpplan ten grondslag liggende rapport 1.199 voertuigbewegingen per etmaal zijn. Gewezen wordt op het ‘Akoestisch onderzoek aanleg BRAVO 3 en reconstructie aansluiting A12 Waarder en Wulverhorstbaan Woerden’ waaruit blijkt dat het aantal voertuigbewegingen over het BRAVO 3 traject, 32.629 bedraagt. Het aangehaalde onderzoek is uit 2009, maar het verschil in getallen is niet verklaarbaar en dient nader onderzoek te worden.

Reactie gemeente:

Volgens het aanvullende verkeersonderzoek bij het bestemmingsplan is de verkeersgeneratie van het bedrijventerrein 1199 motorvoertuigen per werkdag etmaal. De totale intensiteit op de Burgemeester Van Zwietenweg wordt hiermee ca. 15.000 motorvoertuigen per etmaal.

De intensiteiten die in het Bravo onderzoek worden gehanteerd, zijn de geprognostiseerde intensiteiten bij realisatie van alle Bravo projecten.

De intensiteiten in het verkennend verkeersonderzoek zijn gebaseerd op werkelijke tellingen van de hoeveelheid verkeer.

In de aanvullende verkeersstudie (bijlage 15 bij het bestemmingsplan) is gerekend met de gegevens uit het verkeersmodel. Dit model is opgebouwd op basis van tellingen, gecombineerd met prognoses en ontwikkelingen waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden. Er is geen aanleiding op dit moment een doorrekening te maken met 32.000 motorvoertuigen.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

8.14 Geurcontour Kromwijkerdijk 21

Voor Kromwijkerdijk 21 geldt een geurcontour van 50 meter. Deze staat wel als groene lijn op de kaart, maar wordt niet meegenomen in de planregels.

Reactie gemeente:

Uit de verbeelding blijkt dat de afstand tussen het bouwvlak Kromwijkerdijk 21 en de grens van het bedrijventerrein 50 meter is. Er is geen reden om dit op te nemen in de regels.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

8.15 Hoofdgasleidingen A515 Gasunie

Het plan voldoet niet aan de grens en richtwaarden voor plaatsgebonden risico. De objecten van het nieuw aan te leggen bedrijventerrein liggen binnen de 10-6 plaatsgebonden risicofactoren. Het plan laten doorgaan met verscherpt beheer is niet hetzelfde als voldoen aan de norm. Deze onderbouwing is in strijd met de bepalingen over de risico's en een goede ruimtelijke ordening. Er dient dan ook rekening gehouden te worden dat 1 van deze 3 leidingen in de toekomst gebruikt gaat worden door waterstof.

Reactie gemeente:

De betreffende gasleiding (en de overige gasleidingen) in de omgeving hebben geen PR-contouren. Dat is ook in de toelichting en bijlage 12 opgenomen.

De gasleiding heeft wel een invloedsgebied waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Daarvoor is een groepsrisicoberekening uitgevoerd en heeft een afweging groepsrisico plaatsgevonden.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

8.16 Stikstof

De aanname bij de stikstofberekening is dat de uitkoop van de varkenshouderij aan Kromwijkerdijk 15 een vermindering aan stikstof tot gevolg heeft. Het is niet geborgd dat de varkenshouder elders in Nederland doorgaat en de stikstofrechten meeneemt, waardoor er geen sprake is van vermindering van uitstoot van stikstof. In de stukken is geen sprake van een vergoeding voor het afwaarderen van de bestaande rechten.

Reactie gemeente:

Zie onze reactie hierboven onder 6.12.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **wel** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

Er wordt een planregel opgesteld waarmee een maximalisering van de directe bedrijfsemissies wordt gerealiseerd.

De nieuwe stikstofberekening en passende beoordeling zullen als bijlagen bij de toelichting worden opgenomen.

8.19 Niet ter inzage gelegde stukken exploitatieplan – planschade

Niet alle stukken zijn bij het exploitatieplan ter inzage gelegd.

Ook de planschade voor de woning is te laag vastgesteld, cliënten verlangen daar een deugdelijke onderbouwing van.

Reactie gemeente:

De stukken zijn allemaal ter inzage gelegd. Indiener van de zienswijze heeft ook niet aangegeven welke stukken dan niet ter inzage zouden zijn gelegd.

De planschaderisicoanalyse is door een onafhankelijk en ter zake kundig bureau uitgevoerd. In de risicoanalyse is uitgebreid onderbouwd hoe men tot het schadebedrag is gekomen. De (planologische) risicoanalyse geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de vermogensschade, Pas nadat er een aanvraag voor planschade/nadeelcompensatie ontvangen is, zal het definitieve bedrag worden vastgesteld. Wij komen daarom tot de conclusie dat er sprake is van een deugdelijke onderbouwing.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

9. Zienswijze 9 / Landgoed Linschoten

9.1 Landschappelijke inpassing van bedrijventerrein

In de toelichting is over landschappelijke inpassing onder andere het volgende opgenomen: ‘voor een goede inpassing in het bestaande landschap is het van belang om de begrenzing tussen het nieuwe bedrijventerrein en de omgeving zorgvuldig vorm te geven’. Hierbij wordt verwezen naar een stedenbouwkundig plan dat als bijlage onderdeel is van de toelichting. Dit stedenbouwkundig plan betreft een plan op hoofdlijnen met een globaal en beschrijvend karakter. Een concreet uitgewerkt beplantingsplan maakt geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. In hoeverre kan er duidelijkheid en zekerheid aan de landschappelijke inpassing worden verleend zoals deze nu in hoofdlijnen in het stedenbouwkundig plan beschreven en geschetst zijn.

Reactie gemeente:

Het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld in de gemeenteraad en het beeldkwaliteitsplan zal deel uitmaken van de welstandsnota en als zodanig juridisch bindend zijn. Bij de uitwerking van de plannen zal het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan als leidraad gebruikt worden.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

9.2 Voorwaardelijke verplichting

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is niet voorzien in een zogenoemde ‘voorwaardelijke verplichting’ om de goede en zorgvuldige landschappelijke inpassing juridisch/planologisch te waarborgen. Hiermee is niet publiekrechtelijk gewaarborgd dat deze inpassing van het voorziene bedrijventerrein daadwerkelijk gerealiseerd moet worden. Gelet op het belang van een goede, zorgvuldige landschappelijke inpassing is het opnemen van een ‘voorwaardelijke verplichting’ planologisch c.q. ruimtelijk relevant en nodig.

Reactie gemeente:

Aan de noordzijde, aan de woningen aan de Kromwijkerdijk, wordt het bedrijventerrein groen omzoomd door het talud met beplanting. De kaders voor de uitwerking, inclusief aarden wal met

beplanting, zijn met dit bestemmingsplan inclusief stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan vastgesteld door de raad.

Wij zullen voor het talud en het moeraspark een voorwaardelijke verplichting opnemen in de planregels, om dit planologisch te borgen.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **wel** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

Wij zullen voor het talud een voorwaardelijke verplichting opnemen in de planregels.

10. Zienswijze 10 / DAS Rechtsbijstand/ Kromwijkerdijk 20

10.1 Belangenafweging, uitzicht en woongenot, bestemming

1. Het ontwerpplan ontnemt het volledige doorzicht van cliënten en zorgt voor een vermindering van woongenot zonder dat er een belangenafweging over wordt gemaakt. Cliënten zijn niet meegenomen als belanghebbenden en hebben de indruk niet bij het project betrokken te worden. Zij zijn van mening dat er geen sprake is van een belangenafweging en dat de belangenafweging nog moet worden gemaakt.

2. Volgens de vigerende bestemmingsplannen heeft de bestemming 'Agrarisch-Landschappelijke waarden' en niet de bestemming 'Agrarisch' zoals in de toelichting van het ontwerpplan staat. De locatie van het bedrijventerrein geeft op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan 'A-L' aan, wat volgens de legenda staat voor 'Agrarisch-Landschappelijke waarden'.

Reactie gemeente:

1.

Er zijn verschillende overleg momenten en overleg met omwonenden geweest. Dit en de tevens door u ingediende zienswijzen worden betrokken bij de belangenafweging die de raad maakt.

2.

Het klopt dat de vigerende bestemming 'Agrarisch-Landschappelijke waarden' is en niet de bestemming 'Agrarisch' zoals in de toelichting van het ontwerpplan staat. Wij zullen de toelichting op dit punt aanpassen.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

De vigerende bestemming is 'Agrarisch-Landschappelijke waarden' en niet de bestemming 'Agrarisch' zoals in de toelichting van het ontwerpplan. De toelichting zal wel hierop worden aangepast.

10.2 Nieuwe stedelijke ontwikkeling – Laddertoets

1. Er is onvoldoende onderbouwd dat het gebruik van gronden buiten bestaand stedelijk gebied gerechtvaardigd is. Onder verwijzing naar bijlage 3 van de toelichting is niet duidelijk gemaakt in hoeverre voor een deel van de behoefte kon worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. Er is gesteld dat enkel de behoefte de vraag overstijgt, maar daarmee is niet onderbouwd dat de aanspraak op gronden buiten het bestaande stedelijke gebied proportioneel in verhouding is met de behoefte. Het plan is op de gekozen locatie niet uit te breiden, maar op andere locaties binnen Woerden wel.

2. Uit de stukken blijkt niet of en hoeveel het verschuiven van bedrijvigheid naar onderhavige locatie aan de behoefte bijdraagt. Er komt ruimte in het bedrijventerrein vrij als bedrijven vanaf dat terrein binnen de bestaande stedelijke structuur doorschuiven. Die ruimte dient eerst te worden gevuld. Uit de

stukken blijkt niet of een aantal kleinere bedrijventerreinen binnen bestaand stedelijk gebied in een soortgelijke behoefte kunnen voorzien.

3. De laddertoets steunt op rapporten die zijn opgesteld in de periode 2017-2021 die niet tot doel hebben om de behoefte aan bedrijfsruimte te inventariseren. Het meest recente onderzoek 'tec Groep (2021): Regionaal Programma wonen en werken U16 concept' is op werkgelegenheid en banen gericht. De gemeenteraad dient ervoor te zorgen dat zij zeker weet dat de behoefte er is en niet steunt op oudere rapporten die niet allemaal zijn opgesteld in het relevante kader, omdat het om een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gaat en deze een uitgebreidere motivering nodig heeft.

Reactie gemeente:

1.

Zie onze reactie onder 8.2.

2.

Zie onze reactie hierboven onder 10.2 onder 1.

3.

Zie onze reactie hierboven onder 10.2 onder 1.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan*

10.3 Provinciaal beleid

In paragraaf 3.2.2 van de toelichting worden de instructieregels 9.14 en 9.8 uit de Interim Omgevingsverordening aangehaald. Uit deze regels volgt dat uitbreiding van een bedrijventerrein, resp. verstedelijking, mogelijk is als aan de in voornoemde regels gestelde voorwaarden is voldaan. Opgemerkt wordt dat de voorwaarden van deze instructieregels niet punt voor punt zijn afgelopen. Dat is wel vereist, aangezien de instructieregels stellen dat de motivering van een bestemmingsplan een onderbouwing bevat waaruit blijkt dat aan deze voorwaarden is voldaan. Bij de volgende punten ontbreekt een onderbouwing:

- Instructieregel 9.14:
 - de revitalisering, herstructurering en efficiënter gebruik van het bestaande bedrijventerrein verzekerd;
- Instructieregel 9.8:
 - de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in redelijke verhouding staat tot de aard en omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten;
 - de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt in aansluiting op stedelijk gebied of in samenhang met overige verstedelijkte structuur gerealiseerd;
 - tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd;
 - omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.

In de aanwezige onderbouwing is niet te zien dat er sprake is van een proportionele versterking van de ruimtelijke kwaliteit en geen borging van de tijdelijke en duurzame realisatie daarvan, een planologische geborgde landschappelijke inpassing ontbreekt en de belangen van de woonfuncties ten noorden van het plan zijn niet expliciet benoemd en afgewogen.

Reactie gemeente:

Zie onze reactie onder 8.3.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

De toelichting zal wat betreft de omgevingsverordening worden aangepast. Omdat de toelichting geen juridisch onderdeel is van het bestemmingsplan leidt dit niet tot een formele aanpassing.

10.4 Geluid

1. Naar aanleiding van het akoestisch onderzoek van Antea Group, bijlage 9 van bij de toelichting, wordt opgemerkt dat op pag. 9 staat dat de bronhoogte van de oppervlaktebronnen is gemodelleerd op een hoogte van 5 meter boven het plaatselijke maaiveld. Bij een toepassing van de functie-aanduiding bedrijf tot en met categorie 3.1 resp. 3.2 is niet uitgesloten dat er geluidsbronnen zijn hoger gelegen dan 5 meter. De minimale bouwhoogte is 8 meter en de maximale 12 meter.

2. Gelet op hetgeen op pag. 13 onder 4.2 Maatregelen is gesteld, wordt erop gewezen dat in het kader van een bestemmingsplan de vraag niet inhoudt of een bedrijf verplicht wordt een geluidsgrens niet te overschrijden, maar of de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en niet in strijd met een goed woon- en leefklimaat. Daarom moet onderzocht worden of een representatieve invulling van de maximale planmogelijkheden zich verhoudt tot een goed woon- en leefklimaat waarbij ook cumulatie van geluid betrokken moet worden.

3. Wat de afscherming, genoemd in 4.2 Maatregelen, betreft wordt opgemerkt dat er aannames/suggesties gedaan worden over de afschermende werking van gebouwen en noodzaak van afscherming via geluidschermen, terwijl uit de stukken zou moeten blijken of de geluidsbelasting van de nieuwe ontwikkeling aanvaardbaar is. Is dat niet het geval, dan moet het plan dwingende maatregelen bevatten. Er lijkt niet te zijn vastgesteld of en welke maatregelen echt nodig zijn aan de hand van een representatieve invulling van de maximale planmogelijkheden. Dit volgt ook uit de conclusie van het akoestisch onderzoek. Het ontwerp bestemmingsplan voldoet, verwijzend naar het akoestisch onderzoek, zoals het nu voorligt, niet.

Het toevoegen van geluidschermen hoort niet bij de invulling van het bedrijventerrein te gebeuren, maar in het bestemmingsplan zodat duidelijk wordt of en met welke maatregelen een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

4. Er wordt uitsluitend gerekend met een bronhoogte van 5 meter en een schermhoogte van 6 meter, terwijl een bronhoogte hoger dan de schermhoogte niet is uitgesloten.

5. Uit het akoestisch onderzoek is niet op te maken welke geluidbelasting op de gevel van de woning is berekend. De rekenresultaten zijn niet in een matrix opgenomen, maar weergegeven in par. 4.1 via een afbeelding met een kleur wat staat voor een geurbelasting van 50 tot 55 dB(A). Deze kleur geeft niet aan of de belasting passend is of niet. Qua geluidbelasting is er ook geen onderscheid gemaakt gedurende de dag-, avond- en nachtperiode.

Het akoestisch rapport schiet op voornoemde punten tekort en is onvoldoende om het ontwerp-bestemmingsplan te dragen.

6. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt opgemerkt dat geluidschermen nodig zijn, maar dat het ontwerpplan niet verplicht om deze op te richten. In de planregels dient een voorwaardelijke verplichting opgenomen te worden die dit verzekerd en in stand houdt. Dit kan pas als inzichtelijk gemaakt wordt welke maatregelen nodig zijn.

Reactie gemeente:

1.

Zie onze reactie onder 8.4 punt 1.

2.

Zie onze reactie onder 8.4 punt 2.

3.

Zie onze reactie onder 8.4 punt 3.

4.

Zie onze reactie onder 8.4 punt 4.

5.

Zie onze reactie onder 8.4 punt 5.

6.

Zie onze reactie onder 8.4 punt 6.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

10.5 Geur

1. Het ontwerpplan wat bedrijvigheid mogelijk maakt t/m bedrijfscategorie 3.2 is niet voorzien van een afweging van geurhinder ten aanzien van de nabijgelegen woningen aan de Kromwijkerdijk.

In het onderzoeksrapport 'Onderzoek bedrijven en milieuzonering' (bijlage 13 bij de toelichting) wordt op pag. 2 'wettelijk kader' verwezen naar het aspect geur, maar dat geur niet is onderzocht. In dit onderzoek wordt gesproken over 'voor hinder gevoelige bestemmingen' zonder dat duidelijk wordt of het gaat om geluid, geur of anderszins. Ook is niet duidelijk welke vorm van milieubelasting maatgevend zou zijn. Uit de conclusie van dit rapport leiden cliënten af dat het aspect geur nog apart zou worden onderzocht, maar dat onderzoek zit niet bij de stukken.

2. Op pag. 5 van het rapport 'Onderzoek geurhinder veehouderijen' (bijlage 14 bij de toelichting) is te lezen dat het onderzoek zich beperkt tot geur afkomstig van veehouderijbedrijven. Hieruit maken cliënten op dat de ontwikkeling die nu mogelijk wordt gemaakt an sich niet op geur is onderzocht en menen zij dat een representatieve invulling van de maximale planinvulling op geur onderzocht moet worden en dat kenbaar beoordeeld moet worden of het plan voor het aspect geur aanvaardbaar is.

Reactie gemeente:

1.

Zie onze reactie onder 8.5 punt 1.

2.

Zie onze reactie onder 8.5 punt 2.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

10.6 Licht

In de toelichting ontbreekt een paragraaf over licht wat verplicht is op grond van art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Ook is er in de planregels geen regeling voor lichtmasten opgenomen, deze regels dienen kaders te scheppen. Verzocht wordt de mogelijkheid om nadere eisen in de planregels op te nemen. Als vergunningsvoorwaarde kan het indienen van een verlichtingsplan worden opgenomen waaruit blijkt dat en met welke maatregelen omliggende woningen niet door lichthinder gestoord worden.

Reactie gemeente:

Zie onze reactie onder 2.11.

Conclusie:

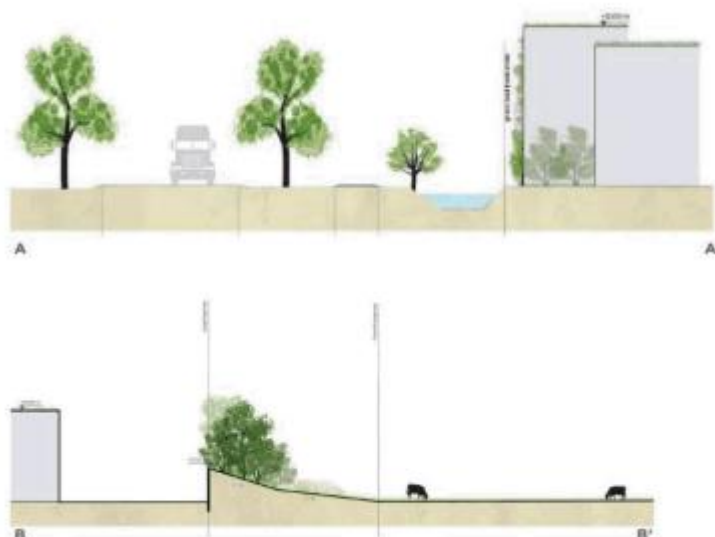
Deze reactie leidt **wel** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of het ontwerp-exploitatieplan.

Om dit goed te borgen zal een extra planregel opgenomen worden, waarin is aangegeven dat verlichtingsbronnen binnen het te ontwikkelen bedrijventerrein moeten voldoen aan de richtwaarden zoals opgenomen in de Richtlijn lichthinder 2020.

10.7 Ontbreken borging landschappelijke inpassing

1. Uit de toelichting volgt dat de gemeenteraad een goede landschappelijke inpassing van het plangebied nodig acht:

Aan de zijde van de Kromwijkerdijk wordt een flauw oplopend talud van circa 3 meter hoog gerealiseerd. De combinatie van een oplopend weiland met vegetatie zorgt ervoor dat het zicht vanaf de Kromwijkerdijk aantrekkelijk en agrarisch blijft. Het talud zorgt voor een visuele scheiding van het bedrijventerrein en het bestaande landschap. Met het talud wordt beoogd om een groot deel van de bebouwing, opslag en verkeer uit het zicht te onttrekken. De beplanting op het talud zorgt voor een nog groenere en natuurlijkere uitstraling.



Op pag. 18 van het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 2 bij de toelichting) is het volgende opgenomen: *het karakter van dit bedrijventerrein is naar binnen gekeerd. Het is omzoomd door landschappelijke inpassingen. Het is geen zichtlocatie, dus richt de representativiteit van de gebouwen zich op de interne ontsluitingsweg.*

Tevens geeft een afbeelding op pag.18 aan hoeveel % vegetatie- of begroeide gevels moet beslaan.

Cliënten stellen het volgende vast:

- er is geen landschaps- of inrichtingsplan waaruit blijkt welke en hoeveel vegetatie als landschappelijke inpassing wenselijk is ten opzichte van de woningen aan de Kromwijkerdijk;
- de, volgens de gemeenteraad, nodige inpassing en het talud zijn niet neergelegd in een voorwaardelijke verplichting tot het oprichten en in stand houden daarvan;
- in het Beeldkwaliteitsplan wordt de zijde naar de woningen aan de Kromwijkerdijk niet groen omzoomd.

Het ontwerpplan schiet tekort, omdat de landschappelijke inpassing niet in het ontwerpplan is omschreven en niet in de planregels is geborgd.

2. In het Beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat *'reclame-uitingen op het bedrijventerrein minimaal en eenduidig zijn. Gevels grenzend aan de landschappelijke inpassing aan de randen van het bedrijventerrein mogen geen reclame uiten, uitgezonderd de gevels aan de Burgemeester Van*

Zwietenweg'. Nu de noordelijke gevel in het Beeldkwaliteitsplan geen landschappelijke inpassing kent, zou geen verbod gelden om aan die gevels reclame-uitingen te hangen. Het is ongewenst dat aan de noordzijde reclame-uitingen worden gehangen, gericht op de daar gelegen woningen. Tevens zijn de aangehaalde stellingen uit het Beeldkwaliteitsplan niet geborgd in de planregels.

Reactie gemeente:

1.

Zie onze reactie onder 8.7 punt 1.

2.

Zie onze reactie onder 8.7 punt 2.

Conclusie:

Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Wij zullen voor het talud een voorwaardelijke verplichting opnemen om dit planologisch te borgen.

10.8 Ongemotiveerde planregels

1. In de planregels wordt te makkelijk ruimte geboden voor uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten, verwezen wordt naar artikelen 4.3 en 4.2.1 onder f van de planregels waarmee een afwijking mogelijk is om af te wijken van de toegestane bouwhoogtes. Het is onwenselijk om een verhoging van bouwhoogtes toe te staan. Voor het overige wordt verzocht de planregel in het kader van de rechtszekerheid aan te passen.

2. Clienten zien graag de verplichting toegevoegd bij artikel 4.5. van de planregels dat een aanvraag tot afwijking van de gebruiksregels moet worden onderbouwd met een rapport van een onafhankelijke deskundige waaruit blijkt dat het woon- en leefklimaat zoals in dit artikellid genoemd, niet wordt aangetast.

3. Artikel 5.4 (afwijken van de gebruiksregels Groen) van de planregels moeten worden aangepast, zodat het creëren van parkeerplaatsen in de landschappelijke inpassing tussen het plangebied en de woningen aan de Kromwijkerdijk niet bij wijze van afwijking van deze regels mogelijk is.

Reactie gemeente:

1.

Zie onze reactie onder 8.8 punt 1.

2.

Zie onze reactie onder 8.8 punt 2.

1

3.

Zie onze reactie onder 8.7 punt 3.

Conclusie:

Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

In artikel 4.3 onterecht naar lid 4.2.1 onder e verwezen. Dit moet zijn lid 4.2.1 onder f. we zullen de regels op dit punt aanpassen.

Wij zullen artikel 5.4 (Afwijken van de gebruiksregels) verwijderen uit de planregels.

10.9 Parkeren

1. In de toelichting van het ontwerpplan staat dat *in de nota parkeernormen is de voorgenomen uitbreiding van het reeds bestaande bedrijventerrein aangemerkt is als restgebied. De parkeernorm*

bedraagt 2,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Parkeren dient op eigen terrein, achter de voorgevelrooilijn, plaats te vinden, zodat deze grotendeels uit het zicht zijn.

Kennelijk ligt er geen onderzoek aan het ontwerpplan ten grondslag waaruit blijkt dat er bij de maximale planinvulling voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's, lichte en zware vrachtwagens bestaat. Bovendien zien cliënten geen planregel waaruit blijkt dat een aanvraag getoetst wordt aan de parkeernorm. De nota parkeernormen bevat geen normen voor vrachtwagens, terwijl het ontwerpplan een bedrijventerrein betreft waar veel vrachtwagens zullen moeten parkeren. Er zal op maat moeten worden onderbouwd dat er voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied bestaat en uit de planregels moet blijken op welke manier een aanvraag voor een vergunning wordt getoetst.

2. Gelet op artikel 3.2 uit de nota parkeernormen menen cliënten dat de parkeervraag binnen het plangebied zodanig opgevangen moet worden dat het parkeren van auto's en vrachtwagens geen enkele uitstraling heeft richting de woning.

Reactie gemeente:

1.

Zie onze reactie onder 8.9 punt 1.

2.

Artikel 3.2 in de Nota Parkeernormen heeft betrekking op het feit dat parkeren van vrachtwagens, caravans, campers en andere vervoermiddelen in de regel plaatsvindt op privaat terrein en geen onderdeel uitmaakt van de Nota. Daarnaast merken wij op dat er tussen de woning van indiener van zienswijze en het bedrijventerrein een grondwal van 3 meter hoog komt te liggen, waarmee ook een fysieke afscheiding ontstaat tussen woning en bedrijventerrein. Hiermee wordt ons inziens voldoende geborgd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **wel** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en/of het ontwerp-exploitatieplan.*

In de algemene regels zal een regeling voor parkeren worden opgenomen. Deze regeling komt als volgt te luiden:

Parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of afwijken van het bestemmingsplan wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de door de raad vastgestelde parkeernormen, zoals die gelden op het tijdstip van de indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

b. Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien wordt aangetoond dat op andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

11. Zienswijze 11 / scoutingvereniging Albert Schweitzer

11.1 Verkeerssituatie Kromwijkerdijk

Het is qua verkeer erg druk op de Kromwijkerdijk, een smalle dijk waar auto's met/zonder caravan, wandelaars, hardlopers en fietsers elkaar verdringen, waar ook Van Vliet Caravans gevestigd is en een scoutingvereniging met meer dan 500 jeugdleden. Ook schoolgaande jeugd maakt dagelijks van deze dijk gebruik waar twee richtingsverkeer is toegestaan. Het passeren van al deze vormen van verkeer leidt regelmatig tot gevaarlijke situaties, omdat automobilisten de situatie verkeerd inschatten of geen rekening houden met wandelaars en/of fietsers. Qua oplossingen worden de volgende opties aangedragen:

- De Kromwijkerdijk zou de status 'fietsroute' gegeven kunnen worden waar de auto gedoogd wordt;
- Overwogen kan worden om eenrichtingsverkeer toe te staan op de Kromwijkerdijk. Dit zou mogelijk zijn om de hoge brug bij Polanerzandweg aan te passen, te verplaatsen of aan te sluiten op de Europabaan;
- Realisatie van een aansluiting ten oosten van Van Vliet Caravans met een aansluiting op de Wulverhorstbaan (bij het tankstation);
- Verbreden van de Kromwijkerdijk aan de zuidzijde;
- Een fietspad gescheiden van de Wulverhorstbaan naar de scoutingvereniging.

Bovenstaande opties leiden wellicht tot een verbetering van de verkeerssituatie, maar leidt niet tot een autoluwe Kromwijkerdijk. Andere mogelijkheden zijn:

- Of een directe ontsluiting van Van Vliet Caravans en het scoutingterrein via de achterliggende parallelweg A12, maar knelpunten zijn de hoge drukgasleiding en grond Stichting Landgoed Linschoten)
- Of een directe ontsluiting van Van Vliet Caravans en het scoutingterrein door het aanleggen van een weg achter de bebouwing door polder Wulverhorst naar het bedrijventerrein.

Dit vraagt om visie en daar biedt uw projectplan de mogelijkheden voor. Meegedeeld wordt om dit mee te nemen in de gesprekken met de grondeigenaren, omdat een uitruil mogelijk een oplossing biedt.

Reactie gemeente:

Deze zienswijze heeft geen betrekking op dit bestemmingsplan. De Kromwijkerdijk en de rotonde Wulverhorstbaan/Middellandbaan maken geen deel uit van de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling van het bedrijventerrein heeft geen nadelige invloed op de bereikbaarheid van de scouting. De door u voorgestelde mogelijkheden zullen daarom niet leiden tot aanpassingen van het plan.

Conclusie:

*Deze reactie leidt **niet** tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

2. Conclusie

In het bestemmingsplan is een aantal wijzigingen doorgevoerd. Het betreft de volgende wijzigingen in de toelichting, regels en verbeelding.

Toelichting

Het initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsverordening provincie Utrecht 2022 die geldt vanaf 1 januari 2024. De toelichting zal hierop worden aangepast.

Opnemen stuk tekst over de Kaderrichtlijn Water (KRW) in de toelichting

Aanpassen bestemming 'Agrarisch' in de toelichting naar Agrarisch-Landschappelijke waarden.

Het Stedenbouwkundige plan zal op verschillende punten worden aangepast. Zoals de zichtlijn vanaf het Kromwijkerpad dat langs de Broeker Molenvliet loopt. Het stedenbouwkundig plan wordt in overeenstemming gebracht met de wijzigingen op het bestemmingsplan.

De Kromwijkerdijk krijgt in het luchtkwaliteitsonderzoek (bijlage 17 bij de toelichting) de juiste benaming

Het fietspad naar het Kromwijkerpad wordt meegenomen in de relevante stukken.

In 4.10.2 van de toelichting wordt de vuistregel 15% voor compensatie verhard oppervlak opgenomen. 'Nieuw verhard oppervlak gegraven' wordt in de toelichting tekstueel aangepast naar 'nieuw oppervlaktewater'.

Ook tertiair water is als Water in de verbeelding is opgenomen. We passen de toelichting hierop aan.

De volgende afbeeldingen in de toelichting worden aan de nieuwe plangrens en geactualiseerd stedenbouwkundig plan aangepast:

Figuur 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.3, 2.3, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8 , 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.7, 4.1, 4.2, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 4.11, 4.13.

De nieuwe stikstofberekening en passende beoordeling zullen als bijlagen bij de toelichting worden opgenomen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is ervoor gekozen om verschillende wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen. Deze wijzigingen hebben voornamelijk betrekking op de ontsluiting van het bedrijventerrein via de Burgemeester van Zwietenweg.

Als gevolg van deze wijziging zijn een aantal onderzoeken geactualiseerd of aangevuld. Daarnaast dient op een aantal punten te worden getoetst aan de op dit moment geldende wet- en regelgeving. Als gevolg van de wijzigingen bij vaststelling van het bestemmingsplan zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd voor de aspecten Bodemkwaliteit , Akoestiek , Natuur (soortenbescherming) en Stikstof.. Dit is beschreven in de Oplegnotitie bestemmingsplan Burgemeester van Zwietenweg dd 19 mei 2025.

Regels

Een planregel wordt opgenomen in artikel 4, waarin is aangegeven dat verlichtingsbronnen binnen het te ontwikkelen bedrijventerrein moeten voldoen aan de richtwaarden zoals opgenomen in de Richtlijn lichthinder 2020. Deze regeling komt als volgt te luiden:

Artikel 4.6 Voorwaardelijke verplichting lichthinder

Het gebruiken van gronden en gebouwen op een bedrijfsperceel, conform de in lid 4.1 onder a. en b. genoemde functies wordt aangemerkt als strijdig gebruik, als de verlichtingsbronnen op een bedrijfsperceel niet voldoet aan de richtwaarden zoals opgenomen in de Richtlijn lichthinder 2020.

In artikel 4.3 wordt onterecht naar lid 4.2.1 onder e verwezen. Dit moet zijn lid 4.2.1 onder f., we zullen de regels op dit punt aanpassen.

Wij zullen artikel 5.4 (Afwijken van de gebruiksregels) verwijderen uit de planregels.

In de algemene regels zal een regeling voor parkeren worden opgenomen. Deze regeling komt als volgt te luiden:

Parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of afwijken van het bestemmingsplan wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de door de raad vastgestelde parkeernormen, zoals die gelden op het tijdstip van de indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

b. Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien wordt aangetoond dat op andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

Er wordt een planregel voor stikstof opgesteld met bijbehorende begrippen waarmee een maximalisering van de directe bedrijfsemissies wordt gerealiseerd. Deze komen als volgt te luiden:

Artikel 1 Begrippen

1.42 emissies van stikstof in de realisatiefase:

emissies die het gevolg zijn van werkzaamheden die betrekking hebben op de aanleg van het bedrijventerrein en de bouw van bouwwerken op het bedrijventerrein;

De begrippen hierna worden vernummerd.

1.78 stikstof:

NOx en NH3;

1.79 stikstofgevoelige habitats:

habitattypen of leefgebied van soorten die volgens AERIUS-Calculator ter plaatse gelet op de kritische depositiewaarde van het habitat overbelast voor stikstof zijn;

De begrippen hierna worden vernummerd.

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.4 Gebruiksregels

De gebruiksregels over de Ontsluiting komen onder subregel 4.4.1

Een subregel 4.4.2 Strijdig gebruik wordt toegevoegd

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het aansluiten van gebouwen als bedoeld in artikel 4.1 op het gastransportnet zoals bedoeld in de Gaswet;

b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de ter plaatse toegestane (bedrijfs)activiteiten, als gevolg waarvan een toename van emissie van stikstof optreedt, met uitzondering van:

1. de emissie van stikstof die verband houdt met motorvoertuigen die samenhangen met bezoeken;

2. de emissies van stikstof in de realisatiefase;

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Een subregel 4.5.2 Stikstof wordt toegevoegd

1. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.4.2, indien de emissie van stikstof binnen het plangebied door het gebruik van gronden en/of bouwwerken met de bestemming Bedrijventerrein voor de ter plaatse toegestane (bedrijfs)activiteiten in zijn totaliteit niet meer bedraagt dan 67,2 kg NOx/jaar en/of 4,4 kg NH3/jaar, daaronder niet begrepen de emissie van stikstof die verband houdt met motorvoertuigen die samenhangen met bezoeken en de emissies van stikstof in de realisatiefase.
2. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.4.2, waarbij cumulatief moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de emissie als bedoeld in lid 4.5.2 onder 1 van 67,2 kg NOx/jaar en/of 4,4 kg NH3/jaar door de aangevraagde bedrijfsactiviteiten wordt overschreden; en
 - b. uit een stikstofberekening met gebruikmaking van de op het moment van indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning meest recente versie van AERIUS-Calculator volgt dat de emissie afkomstig van de bedrijfsactiviteiten, inclusief de emissie van stikstof die verband houdt met motorvoertuigen die samenhangen met bezoeken en de emissies van stikstof in de realisatiefase, niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in enig Natura 2000-gebied.

Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemming Groen (artikel 5) voor talud, moeraspark

Artikel 5.5 Voorwaardelijke verplichting talud

De bouw van bedrijfsgebouwen is uitsluitend toegestaan, indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen-voorwaardelijke verplichting talud' een talud van minimaal 3 m hoog ten opzichte van het aansluitende afgewerkt bouwterrein over de gehele lengte van de aanduiding is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Artikel 5.6 Voorwaardelijke verplichting moeraspark

De bouw van bedrijfsgebouwen is uitsluitend toegestaan, indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen-voorwaardelijke verplichting moeraspark' een moeraspark is aangelegd en in stand wordt gehouden zoals beschreven in het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in de bijlagen bij de regels.

Verbeelding

De plangrens wordt opgeschoven naar het westen, waardoor de van Zwietenweg, de rotonde en de fietspaden planologisch deel uitmaken van het bestemmingsplan.

Het talud/grondwal aan de noordzijde wordt doorgetrokken en krijgt de bestemming Groen.

Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke vorm van groen-voorwaardelijke verplichting talud' opgenomen ter plaatse van 'landschapswal' zoals aangegeven op pagina 11 van het beeldkwaliteitsplan.

Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke vorm van groen-voorwaardelijke verplichting moeraspark' opgenomen ter plaatse van 'moeraspark' zoals aangegeven op pagina 11 van het beeldkwaliteitsplan.

Burgemeester en wethouders,
Woerden, 21 augustus 2025