



Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan 'Uitbreiding Putkop'

Definitief 16 mei 2024
Zaaknummer: Z/24/067655

Nota van beantwoording zienswijzen

Op 21 december 2023 hebben burgemeester en wethouders bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Putkop (planidentificatie NL.IMRO.0632.UitbreidingPutkop-bOW1), zes weken ter inzage komt te liggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2023 t/m 1 februari 2024 ter inzage gelegen. 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 genoemde termijn heeft eenieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

A. Ingekomen zienswijzen

De gemeente heeft in totaal 1 formele zienswijze ontvangen.

Nr.	Naam	d.d.	Ingekomen	Brief nr.
1.	Indiener zienswijze 1	30 januari 2024	1 februari 2024	D/24/134653
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				

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).

De provincie en de HDSR hebben wel een reactie gegeven op het ontwerp bestemmingsplan, maar hebben aangegeven dat het geen formele zienswijze betreft. Voor de volledigheid beantwoorden we deze reacties wel in deze nota van zienswijzen.

B. Ontvankelijkheid zienswijze

De zienswijze is tijdig per post of via Digi-D ingediend en is ontvankelijk.

C. Beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan

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

1. Zienswijzen

1. Indiener zienswijze 1

1.1 begrenzing bestemmingsplan

De begrenzing van het exploitatiegebied van het ontwerp bestemmingsplan valt niet samen met de kadastrale begrenzing van perceel L2284. Om niet gemotiveerde reden(en) wordt hierdoor 4.418 m² (circa 10 %) van dit perceel niet meegenomen in de ruimtelijke en functionele opzet van het bedrijventerrein. Ook maakt dit deel geen onderdeel uit van de grondexploitatie en blijkt uit de stukken niet dat de gemeente voornemens is dit terreindeel te verwerven. Wij verzoeken u dan ook het volgende:

1. De exploitatiegrens van het concept bestemmingsplan uit te breiden zodat perceel L 2284 er volledig binnen valt.
2. Dit terreindeel als een volwaardig onderdeel van het bedrijventerrein te bestemmen en in te richten. Dit vraagt een aanpassing van de ruimtelijke en bestemmingsplan technische opzet en levert meer ruimte op voor de bestemming 'bedrijventerrein' in de noordwesthoek van het plangebied.
3. Het terreindeel mee te nemen in de taxatie van de inbrengwaarde.



Afbeelding; het bedoelde perceel ten noorden van het bestemmingsplan

Reactie gemeente:

De gemeente heeft aangeboden het stuk grond te verwerven, waarbij uit is gegaan van de huidige agrarische bestemming. De eigenaar heeft aangegeven niet op deze aanbieding in te gaan. De gronden zijn ook niet noodzakelijk voor de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein. De gemeente zal de gronden dan ook niet verwerven en het zal ook geen onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan. Het is aan de gemeenteraad om de begrenzing van een bestemmingsplan vast te stellen mits deze begrenzing niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de planregels van het bestemmingsplan.

1.2 Ontsluiting resterend perceeldeel

Het terrein is in de huidige planopzet na realisatie van het bedrijventerrein op geen enkele wijze meer bereikbaar vanaf de openbare weg en wordt dan volledig omsloten door

eigendommen van derden. Er wordt door u niet voorzien in een ontsluiting die noodzakelijk is om dit terreindeel te kunnen exploiteren en onderhouden.

Indien u besluit vast te houden aan de huidige planopzet/exploitatiegrens eisen wij als eigenaar een volwaardige ontsluiting van het resterende perceeldeel. Hieronder verstaan wij een op kosten van de gemeente aangelegde openbare weg tot aan de erfgrans (1) die in dit bestemmingsplan op voorhand mogelijk wordt gemaakt en duurzaam wordt geborgd met een verkeersbestemming (2) en een breedte en inrichting heeft die voldoet aan de eisen van landbouwvoertuigen (3). Ter verduidelijking. Onder duurzaam geborgd verstaan wij niet een recht van overpad o.i.d. over terrein van derden of een oplossing in de vorm van een onverhard pad door een groenzone.

Reactie gemeente:

Om het perceel goed te ontsluiten zal de gemeente voorzien in een ontsluiting van het perceel, waardoor het perceel te bereiken blijft met landbouw- of andere voertuigen.

Er is de mogelijkheid om het perceel direct op openbaar gebied te ontsluiten en dat is aan de zuidzijde van dit perceel op de nieuwe weg op het bedrijventerrein (via de groene zone). Wij zullen in overleg met de eigenaar de exacte positie van de ontsluiting vormgeven.

Om dit ook planologisch mogelijk te maken, zal in artikel 6.1.d. van het bestemmingsplan de bestemmingsomschrijving worden aangevuld met de term 'en ontsluitingswegen'.

Artikel 6.1.d. komt te luiden:

bruggen en kruisingen ten behoeve van voet- en fietspaden en ontsluitingswegen.

Conclusie

Deze reactie leidt tot aanpassing van de planregels van het bestemmingsplan.

Artikel 6.1.d van het bestemmingsplan zal worden aangevuld met 'ontsluitingswegen'.

Artikel 6.1.d. komt te luiden:

bruggen en kruisingen ten behoeve van voet- en fietspaden en ontsluitingswegen

1.3 Zienswijze ontwerp exploitatieplan / taxatierapport inbrengwaarde

Noot gemeente Woerden: De hieronder genoemde onderdelen zullen behandeld worden in de nota van zienswijzen op het ontwerp exploitatieplan. Voor de volledigheid hebben we wel de zienswijzen hieronder weergegeven.

De aankoop van de hierboven genoemde kadastrale percelen is voorwaardelijk voor het kunnen realiseren van de beoogde uitbreiding van bedrijventerrein de Putkop. Om die reden zijn wij als eigenaar direct belanghebbende bij het ontwerp exploitatieplan en het concept-taxatierapport inbrengwaarde.

Om de planeconomische en juridische juistheid van het ontwerp exploitatieplan en het 'taxatierapport inbrengwaarde exploitatieplan bedrijventerrein Putkop Harmelen' van Steenhuijs (versie 1 november 2023 hierna: taxatierapport) te kunnen beoordelen hebben wij een toets laten uitvoeren door bureau Konsider B.V.

Op basis daarvan constateren wij het volgende:

1. Er is sprake van een concept taxatierapport en niet van een definitieve rapportage. Dit roept vragen op over de status van de taxatie en daarmee ook de status van de grondexploitatie van dit bestemmingsplan.
2. De stellingname op pagina 34 van het taxatierapport dat er binnen de gemeente Woerden geen (recente) referentietransacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein voor handen zijn is feitelijk onjuist. Wij verwijzen bijvoorbeeld naar de zeer recente transactie van de percelen F397, 398, 486, 488 en 490 binnen Woerden op 24 juli 2023 (totaal 174.570 m2 ruwe bouwgrond t.b.v. ontwikkeling bedrijfsterrein)

aan VOS Logistic B.V. voor een koopprijs van € 16.147.725,-, € 92,50/m2.

3. De opgevoerde referentietransacties voor ruwe bouwgrond in het taxatierapport zijn incompleet en deels verouderd (de gemiddelde transactiedatum is 2019).
4. Er zijn wel degelijk meer, passender, en recentere referentietransacties voorhanden binnen hetzelfde zoekgebied dat door Steenhuijs wordt gehanteerd. Deze laten allen fors hogere inbrengwaardes zien. Naast de bij punt 1 al genoemde transactie binnen Woerden aan VOS Logistics B.V. verwijzen wij ter illustratie naar de volgende recente transacties van ruwe bouwgrond voor een bedrijfsterrein:
 - a. Waarder C535, Waarder, 10.213 m2, koopsom € 1.312.000,-, 03-08-21, Kerverland Development B.V., koopsom: € 128,46/m2.
 - b. Veenendaal K8183, 8184, 8187, De Klomp, 28.620 m2, koopsom € 3.525.000,-, 01-05-22, J. Hardeman Holding B.V., koopsom: € 123,17/m2.
 - c. Veenendaal K5943, De Klomp, 10.365 m2, koopsom € 704.820,-, 08-11-21, Geurtsen Groep B.V., koopsom € 68,00/m2.
 - d. Aalsmeerderweg 191, 193 en 201, Aalsmeer, 18.854 m2, koopsom 2.647.965,-, 23-07-23, Gemeente Aalsmeer, koopsom € 140,45/m2.
 - e. Woerden F3143, Woerden, 19.000 m2, koopsom € 7.500.000,-, 10-07-23, B&A Asset Management III B.V., koopsom € 394,74/m2.
5. Er wordt in het taxatierapport niet gemotiveerd waarom deze referenties niet zijn meegenomen bij het inschatten van een marktconforme inbrengwaarde. Dat is onjuist gezien het feit dat er bij de beschrijving van de waarderingsmethode op pagina 33 terecht wordt verwezen naar de uitspraak van het Gerechtshof Den Haag van 29 januari 2019 (ECLI:NL:GHDHA:2019:158). Bij deze verwijzing ontbreekt echter een deel van de uitspraak die juist hier relevant is (2.16). Juist de nuance daarin dat 'ingeval voldoende vergelijkingstransacties beschikbaar zijn, de werkelijke waarde niet (mede) te baseren op een langs residuele weg bepaalde waarde' is hier van belang. Indien deze uitspraak correct wordt toegepast leidt dit tot een aanzienlijk hogere taxatie van een marktconforme inbrengwaarde.
6. In het taxatierapport wordt bij de beschouwing over de marktontwikkeling op pagina 25 geen enkel verband gelegd met eerdere onderzoeken op dit punt die bij u beschikbaar zijn en ten grondslag liggen aan het raadsbesluit voor uitbreiding van de Putkop (28 januari 2021). In onder andere de Eindrapportage haalbaarheidsstudie schuifruimte (gem. Woerden, eindrapport 7 okt. 2020) worden diverse onderzoeken aangehaald die een aanzienlijk positiever en vooral beter onderbouwd, beeld geven van de specifieke bedrijfsruimtemarkt in de regio. De urgentie om De Putkop uit te breiden die ten grondslag lag aan het raadsbesluit van 28 januari 2021 is sindsdien niet gewijzigd en eerder toegenomen.
7. Het feit dat er volgens Steenhuijs relatief weinig referentietransacties voorhanden zijn van ruwe bouwgrond voor een bedrijfsbestemming wijst in zichzelf al op schaarste en is daarmee een relevante beoordelingsfactor die door Steenhuijs onterecht niet wordt meegewogen bij het inschatten van een marktconforme inbrengwaarde.
8. Het niet meewegen van die specifieke (plaatselijke) omstandigheden die bij u bekend zijn is strijdig met de methodiek van de vergelijkende methode om te komen tot een waardering van de inbrengwaarde zoals Steenhuis ook zelf op pagina 31 van haar rapportage aangeeft.

9. Door bovenstaande punten geeft het rapport een misleidend beeld van de huidige marktwaarde van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterreinen in de wijdere regio en de te verwachten aankoop prijs van dit specifieke object.
10. Het concept exploitatieplan wijkt op een aantal onderdelen sterk af van vergelijkbare projecten waardoor er sprake is van een onnodig lage bepaling van de inbrengwaarde. Wij noemen daarbij:
 - A. Het percentage uitgeefbare bouwgrond is met 49 % bijzonder laag ten opzichte van de praktijk voor dit soort bedrijfsterreinen waarbij een uitgiftepercentage van 70 % of meer logischer is.
 - B. De relatief hoge eenheidsprijzen die worden gehanteerd voor het bouwrijp maken zijn niet gebaseerd op eenheidsprijzen die gebruikelijk zijn bij vergelijkbare ontwikkelingen maar op het HIOR van de gemeente. Motivatie waarom dit noodzakelijk is ontbreekt.
 - C. Er wordt een uitgifteperiode gehanteerd van vijf jaar. Dit is voor een dergelijk relatief kleine ontwikkeling relatief lang en heeft een onnodig negatief effect op de grondexploitatie.
 - D. De gehanteerde uitgifteprijzen zijn door ons niet getoetst. Het lijkt echter aannemelijk dat deze fors hoger kunnen uitvallen gezien het lage percentage uitgeefbare bouwgrond en de krapte op de markt.

Samenvattend zijn wij van mening dat:

De inbrengwaarde die wordt gehanteerd in het ontwerp exploitatieplan niet is gebaseerd op een representatieve en objectieve taxatie van de te verwachten werkelijke waarde van de grond bij verkoop in het vrije commerciële verkeer.

- Het taxatierapport niet is gebaseerd op bij u bekende specifieke markt informatie uit het voortraject en zeer selectief is in de gehanteerde referentieprojecten.
- U daarmee niet voldoet aan de vereisten van artikel 40b lid 2 van de Ontheffingswet die de wijze voorschrijft waarop de werkelijke waarde bepaald dient te worden.
- U zich daarmee niet opstelt als een redelijk handelende koper zoals de Ontheffingswet artikel 40 van u eist.
- Er door bovenstaande op dit moment geen enkel uitzicht is op een minnelijke verwerving van de voor de aanleg van het bedrijventerrein noodzakelijke gronden.

Wij verzoeken u dan ook:

- Een nieuw taxatierapport te laten opstellen dat zorgvuldiger van analyse is en recht doet aan de werkelijke inbrengwaarde die het complex vertegenwoordigd.
- Het exploitatieplan hier op aan te passen en waar nodig het bestemmingsplan qua opzet te optimaliseren.
- Een constructief, marktconform, bod uit te brengen om te komen tot minnelijke verwerving van de voor de aanleg van bedrijventerrein Putkop III cruciale gronden.

Conclusie

In de nota van zienswijzen op het ontwerp exploitatieplan komen wij tot de conclusie dat hetgeen door indiener van zienswijze naar voren is gebracht, ook na heroverweging, geen aanleiding geeft om de inbrengwaardetaxatie aan te passen.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Provincie Utrecht (geen zienswijze)

De provincie heeft wel een reactie gegeven op het ontwerp bestemmingsplan, maar heeft aangegeven dat het geen formele zienswijze betreft. Voor de volledigheid beantwoorden we deze reactie wel in deze nota van zienswijzen.

2.1 Water

Het plangebied ligt in de matig kwetsbare strategische grondwatervoorraad. In het plan moet rekening gehouden worden met de bescherming van de grondwaterkwaliteit met het oog op de drinkwaterwinning (instructieregel in artikel 3.11 IOV). Bij de beschrijving provinciaal beleid, Interim Omgevingsverordening en bij het thema water missen we de onderbouwing van de wijze waarop u met dit aspect rekening hebt gehouden. Ik verzoek u dit onderdeel nog aan te vullen voordat het plan wordt vastgesteld.

Reactie

De toelichting zal onder paragraaf 3.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht, op de volgende wijze worden aangevuld;

Aanwijzing grondwaterbeschermingszones en grondwaterbeschermingsgebieden

Grondwaterbeschermingszones bestaan uit Waterwingebieden, Grondwaterbeschermingsgebieden, Boringsvrije zones, Beschermingszones oppervlaktewinning, 100 – jaaraandachtsgebieden, kwetsbare strategische grondwatervoorraden en Matig kwetsbare strategische grondwatervoorraden. In de grondwaterbeschermingszones is sprake van een kwetsbare functie (waterwinning voor drinkwater) en vaak een kwetsbare bodem. Daarom moet er bij het realiseren van activiteiten zorgvuldig worden gehandeld zodat de kwaliteit van het grondwater niet negatief wordt beïnvloed. In samenwerking met het Hoogheemraadschap is een waterhuishoudkundig plan opgesteld, waarbij rekening is gehouden met de bescherming van het grondwater.

Conclusie

Deze reactie leidt tot aanpassing van de toelichting het bestemmingsplan.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast met een paragraaf over grondwaterbeschermingszones en grondwaterbeschermingsgebieden.

2.2 Recreatie

Zoals ook aangegeven bij het voorontwerpplan wordt hier een deel van recreatiezone omgezet naar bedrijventerrein. Om dit te compenseren zou een inspanning van de gemeente op zijn plaats zijn om het gebied tussen woonwijk en bedrijventerrein te vergroenen (bufferwerking, verbinding tussen wonen en buitengebied) en het deel ten noorden van de woonwijk in te gaan richten voor bovenlokale extensieve recreatie (aansluitend op /vergroten van het vijverbos van UL). Op blz. 13 van het bestemmingsplan wordt toegelicht dat de gemeente een gezond werklandschap wil creëren. Rond het bedrijventerrein wordt een robuuste glooiende parkzone aangelegd. In de toelichting komt helaas niet terug hoe dit

bijdraagt aan de recreatieve doelen die de provincie ook in dit gebied heeft. Wij zien kansen om dit gebied beter beleefbaar te maken voor wandelaars en fietsers en niet alleen voor de werknemers van het bedrijventerrein. Wij verzoeken u om hieraan bij te dragen door de aansluiting van het woongebied naar het groene gebied achter het bedrijventerrein op een recreatief aantrekkelijke manier vorm te geven.

Reactie gemeente

De uitbreiding van het bedrijventerrein met een landschappelijke inpassing is een losstaande ontwikkeling die toekomstige ontwikkelingen in dit gebied kan versterken. Het nieuwe bedrijventerrein ligt bijvoorbeeld naast de potentiële ontwikkellocatie bij de Rijnhoven. In het stedenbouwkundig plan is met stippellijnen aangegeven hoe we in de toekomst de verbinding met deze ontwikkellocatie kunnen maken. De bestaande woonwijk ten oosten van het bedrijventerrein kan hier ook op aansluiten. Dit is nog niet uitgewerkt omdat de ontwikkeling nog niet gestart is en er ook nog geen zicht is op wanneer deze start. Vanuit de Rijnhoven is ook aangegeven dat het niet wenselijk is om vanuit de Rijnhoven verbinding te maken met het bedrijventerrein.

Er is geen compensatie voor recreatie omdat hier momenteel ook niet wordt gerecreëerd. De recreatieve waarde wordt met de landschappelijke inpassing verbeterd ten opzichte van de bestaande situatie. De gemeente zal bij een nieuwe ontwikkeling het belang van een recreatieve plek, het stimuleren van beweging en het kunnen maken van een wandelrondje vooropstellen.

Het uitbreiden van het Vijverbos en het vergoeden van het gebied ten oosten van het bedrijventerrein is momenteel niet aan de orde. Deze worden momenteel deels nog gebruikt voor agrarisch gebruik en zijn in particuliere handen. Ook ligt er nog geen gebiedsvisie aan ten grondslag. Wij onderschrijven wel dat recreatie belangrijk is en zullen dat in een gebiedsvisie ook rekening mee zal worden gehouden

Conclusie

Op basis van het vorenstaande komen wij tot de conclusie dat hetgeen door de provincie naar voren is gebracht, ook na heroverweging, geen aanleiding geeft om de toelichting van het bestemmingsplan hierop aan te passen.

2.3 Mobiliteit

Mobiliteit

Ten aanzien van bijlage 15 maak ik de volgende opmerkingen:

Het kader boven paragraaf 2.3 klopt niet of is onvolledig: de genoemde 66 motorvoertuigbewegingen horen bij locatie Putkop in het avondspitsuur en de genoemde 107 motorvoertuigbewegingen horen bij locatie Burgemeester van Zwietenweg in het ochtendspitsuur;

- In tabel 3.1 wordt aangegeven dat al het extra verkeer via de rotonde (Leidsestraatweg (N198) - Bedrijfsweg) wordt afgewikkeld. In de figuren 3.2 en 3.3 lijkt het er echter op dat de rotonde niet/niet goed is opgenomen in het model: de rotonde lijkt te ontbreken/er rijdt geen verkeer van en naar de Bedrijfsweg via de betreffende rotonde;

- Voortbordurend op de vorige opmerking: welke intensiteiten zijn exact gebruikt voor de rotondeberekeningen waarvan de uitkomsten worden weergegeven in de tabellen 3.2 en 3.3?

Of de conclusie (dat de ontwikkeling van Putkop niet leidt tot afwikkelingsproblemen bij de rotonde Leidsestraatweg (N198) - Bedrijfsweg) terecht is, is nu voor ons niet te controleren. Daarvoor is het betreffende OMNI-X bestand nodig (waaruit ook valt af te leiden met welke intensiteiten Goudappel uiteindelijk heeft gerekend). Kunt u ons het betreffende bestand toezenden? Dat geeft ons de gelegenheid onze opmerkingen nog te specificeren.

Reactie

In het kader boven paragraaf 2.3 had beter het woord 'respectievelijk' kunnen staan. De rotonde waar in tabel 3.1 naar wordt verwezen zit wel in het model. De rotonde ligt op de plek waar nu een stuk wit is tussen de wegvakken in de Leidsestraatweg. De intensiteiten voor de rotondeberekeningen zijn inderdaad niet opgenomen in de rapportage. Deze zullen we toevoegen.

Conclusie

Deze reactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. De rapportage 'Verkeersstudie schuifruimte Woerden' (bijlage 15 bij de toelichting) zal op de volgende onderdelen worden aangepast:

- Aanpassen kader boven paragraaf 2.3 met het woord 'respectievelijk';
- Figuren 3.2 en 3.3 aanvullen met een rotundesymbool;
- Toevoegen intensiteitenplots rotondeberekeningen.

3. HDSR (geen zienswijze)

De HDSR heeft wel een reactie gegeven op het ontwerp bestemmingsplan, maar heeft aangegeven dat het geen formele zienswijze betreft. Voor de volledigheid beantwoorden we deze reactie wel in deze nota van zienswijzen.

3.1 Water

In de toelichting staat in 4.12.2

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak toe met circa 30.000 m². Omdat het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 10.000 m² betekent dit dat er een vergunningsplicht is. In stedelijk gebied dient ter compensatie van nieuw verhard oppervlak minimaal 12% nieuw verhard oppervlak te worden gegraven. Dit resulteert in circa 5.000 m² nieuw te graven oppervlaktewater.

Het is 15% en niet 12%, door de maatwerkberekening komt er een ander percentage uit maar dat is niet de algemene regel. Daarnaast staat dat er minimaal 12% nieuw verhard oppervlak wordt gegraven. Dat lijkt mij niet de bedoeling, dat moet oppervlaktewater zijn. Daarnaast staat er dat de Watertoets aan het waterschap is aangeboden en akkoord bevonden. Dat is niet correct. Alleen het Waterhuishoudkundigplan van Sweco is aangeboden en akkoord bevonden. Het document van Antea hebben we niet eerder ontvangen.

Nog enkele opmerkingen op bijlage 21:

- In 4.3 dat alleen het primaire water als water in de verbeelding staat en het tertiaire water onder Groen valt in de verbeelding. Dit klopt niet met de weergave in de verbeelding. Het lijkt erop dat al het water als Water in de verbeelding staat. Ook staat er dat 10% van de toename van verharding gecompenseerd moet worden in oppervlaktewater. Dit is niet correct. De vuistregel is 15% en met een maatwerkberekening (zoals Sweco heeft gedaan) mag je daarvan afwijken. Sweco geeft in bijlage 20 paragraaf 3.1 het beleid en de afspraken correct weer.

- In 4.8 staat nogmaals dat alleen het primaire water als Water in de verbeelding staat.

Reactie

In de toelichting in 4.12.2 zullen we conform de afspraken uit het Waterhuishoudkundigplan de tekst aanpassen.

Het klopt dat de tekst in bijlage 21 (Watertoets Antea) niet klopt. In paragraaf 4.3 van de Watertoets zullen we conform het Waterhuishoudkundigplan de volgende tekst opnemen: Voor de compensatie geldt de vuistregel van het aanleggen van extra oppervlaktewater ter grootte van 15 % van de uitbreiding van het verhard oppervlak. Sloten die worden gedempt moeten voor 100 % binnen hetzelfde peilvak worden gecompenseerd. Daarbij mag er bij een 70 mm bui geen overlast op het maaiveld plaatsvinden. De compensatie wordt met 12,9 % net niet gehaald. Het HDSR gaf in de overleggen aan dat als modelmatig wordt aangetoond dat overlast wordt voorkomen, de maatregelen voldoende zijn ook als de vuistregel niet volledig wordt behaald.

Ook paragraaf 4.8 van de Watertoets zullen we conform het Waterhuishoudkundigplan aanpassen. Waarbij aangegeven wordt dat de watergangen als water bestemd zullen worden.

Conclusie

Deze reactie leidt tot aanpassing van de toelichting en de bijlagen van het bestemmingsplan. Op basis van de reactie van het Waterschap zal de tekst van de watertoets worden aangepast conform het waterhuishoudkundigplan.

2. Ambtelijke wijzigingen

Ambtelijke opmerkingen

Stikstof

Er zal een verduidelijking van de regeling met betrekking tot strijdig gebruik en de stikstofregeling (artikel 3.4.2 en artikel 3.5.2) in regels plaatsvinden.

Aardgasvrij

Anders dan bij woningbouw is het bij bedrijven nog niet gebruikelijk dat ze niet op het gasnet worden aangesloten. Om te borgen dat er geen gasaansluitingen komen is het nodig om een planregel in artikel 3 op te nemen.

Artikel 3.4.2 en artikel 3.5.2 komen na aanpassing van de onderdelen 'stikstof' en 'aardgasvrij' als volgt te luiden:

3.4.2 Strijdig gebruik

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

- a. het aansluiten van gebouwen als bedoeld in artikel 3.1 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;*

3.5.2. Stikstof

- 1. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.2, 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 151 kg NO_x/jaar en/of 9,9 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 3.4.2, waarbij cumulatief moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:*
 - a. de emissie als bedoeld in lid 3.5.2 onder 1 sub a van 151 kg NO_x/jaar en/of 9,9 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.*

Ondergeschikte detailhandel

Het begrip ondergeschikte detailhandel wordt verwijderd, omdat dit al in de planregels van 'artikel 3 Bedrijventerrein' is geregeld.

Het begrip 1.67 ondergeschikte detailhandel wordt uit de begrippen verwijderd.

Ondergeschikte kantoren

In de begripsbepalingen wordt het begrip 'ondergeschikte kantoren' opgenomen. Hierbij wordt aangesloten bij de beleidsregel kantoren op nieuwe bedrijventerreinen van de provincie, die luidt:

Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan. Toegestaan is kantoorruimte die ondergeschikt is aan en samenhangt met de bedrijfsactiviteiten, voor zover het per bedrijfsvestiging ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlak bedraagt en met een maximum van 2000 m² per pand.

Het begrip 'ondergeschikte kantoren' wordt opgenomen in de begrippen (artikel 1 van het bestemmingsplan) en komt als volgt te luiden:

1.x ondergeschikte kantoren:

Kantoren voor zover dit voortvloeit uit de activiteit van het bedrijf en samenhangt met de bedrijfsactiviteiten, voor zover het per bedrijfsvestiging ten hoogste 50% en maximaal 2000m² van het bedrijfsvloeroppervlak bedraagt.

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan (Bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) wordt op een paar punten aangepast. Zoals wijze waarop de schapenweide is ingetekend, de milieu categorieën aan laten sluiten bij wat er mogelijk is in het bestemmingsplan en correcte weergave van de watergangen conform het waterhuishoudkundig plan.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteits plan (Bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan) wordt op een paar punten aangepast. Zoals het aangeven van de maximale hoogte/breedte verhouding van reclame-uitingen.

Actualisering onderzoeken

De AERIUS berekening (bijlage 19 bij het ontwerp bestemmingsplan) is volgens de laatste versie uitgevoerd. Ook de passende beoordeling (bijlage 18 bij het ontwerp bestemmingsplan) is hierop aangepast. De berekening leidt niet tot een andere conclusie. De geactualiseerde stukken zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan.

3. Conclusie

Hieronder staan de punten die in het bestemmingsplan worden aangepast:

- Artikel 6.1.d van het bestemmingsplan zal worden aangevuld met 'ontsluitingswegen'. Artikel 6.1.d. komt te luiden:
bruggen en kruisingen ten behoeve van voet- en fietspaden en ontsluitingswegen
- De toelichting zal onder paragraaf 3.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht, op de volgende wijze worden aangevuld;

Aanwijzing grondwaterbeschermingszones en grondwaterbeschermingsgebieden

Grondwaterbeschermingszones bestaan uit Waterwingebieden, Grondwaterbeschermingsgebieden, Boringsvrije zones, Beschermingszones oppervlaktewinning, 100 – jaaraandachtsgebieden, kwetsbare strategische grondwatervoorraden en Matig kwetsbare strategische grondwatervoorraden. In de grondwaterbeschermingszones is sprake van een kwetsbare functie (waterwinning voor drinkwater) en vaak een kwetsbare bodem. Daarom moet er bij het realiseren van activiteiten zorgvuldig worden gehandeld zodat de kwaliteit van het grondwater niet negatief wordt beïnvloed. In samenwerking met het Hoogheemraadschap is een waterhuishoudkundig plan opgesteld, waarbij rekening is gehouden met de bescherming van het grondwater.

- De rapportage 'Verkeersstudie schuifruimte Woerden' (bijlage 15 bij de toelichting) zal op de volgende onderdelen worden aangepast:
 - Aanpassen kader boven paragraaf 2.3 met het woord 'respectievelijk';
 - Figuren 3.2 en 3.3 aanvullen met een rotondesymbool;
 - Toevoegen intensiteitenplots rotondeberekeningen.
- In de toelichting in 4.12.2 zullen we conform de afspraken uit het Waterhuishoudkundigplan de tekst aanpassen.
- In paragraaf 4.3 van de Watertoets (bijlage 21 bij de toelichting) zullen we conform het Waterhuishoudkundigplan de volgende tekst opnemen:

Voor de compensatie geldt de vuistregel van het aanleggen van extra oppervlaktewater ter grootte van 15 % van de uitbreiding van het verhard oppervlak. Sloten die worden gedempt moeten voor 100 % binnen hetzelfde peilvak worden gecompenseerd. Daarbij mag er bij een 70 mm bui geen overlast op het maaiveld plaatsvinden. De compensatie wordt met 12,9 % net niet gehaald. HDSR gaf in de overleggen aan dat als modelmatig wordt aangetoond dat overlast wordt voorkomen, de maatregelen voldoende zijn ook als de vuistregel niet volledig wordt behaald.

- Paragraaf 4.8 van de Watertoets zullen we conform het Waterhuishoudkundigplan aanpassen. Waarbij aangegeven wordt dat de watergangen als water bestemd zullen worden.
- Artikel 3.4.2 en artikel 3.5.2 komen als volgt te luiden:
3.4.2 Strijdig gebruik

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

a. het aansluiten van gebouwen als bedoeld in artikel 3.1 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;

3.5.2. Stikstof

1. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.2, 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 151 kg NOx/jaar en/of 9,9 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 3.4.2, waarbij cumulatief moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de emissie als bedoeld in lid 3.5.2 onder 1 sub a van 151 kg NOx/jaar en/of 9,9 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.

- Het begrip 1.67 ondergeschikte detailhandel wordt uit de begrippen verwijderd.
- Het begrip 'ondergeschikte kantoren' wordt opgenomen in de begrippen (artikel 1 van het bestemmingsplan) en komt als volgt te luiden:

1.x ondergeschikte kantoren:

Kantoren voor zover dit voortvloeit uit de activiteit van het bedrijf en samenhangt met de bedrijfsactiviteiten, voor zover het per bedrijfsvestiging ten hoogste 50% en maximaal 2000m² van het bedrijfsvloeroppervlak bedraagt.

- *Stedenbouwkundig plan*

Het stedenbouwkundig plan (Bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) wordt op een paar punten aangepast. Zoals wijze waarop de schapenweide is ingetekend, de milieu categorieën aan laten sluiten bij wat er mogelijk is in het bestemmingsplan en correcte weergave van de watergangen conform het waterhuishoudkundig plan.

- *Beeldkwaliteitsplan*

Het beeldkwaliteits plan (Bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan) wordt op een paar punten aangepast. Zoals het aangeven van de maximale hoogte/breedte verhouding van reclame-uitingen.

- *Actualisering onderzoeken*

De AERIUS berekening (bijlage 19 bij het ontwerp bestemmingsplan) is volgens de laatste versie uitgevoerd. Ook de passende beoordeling (bijlage 18 bij het ontwerp bestemmingsplan) is hierop aangepast. De berekening leidt niet tot een andere conclusie. De geactualiseerde stukken zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan.