



**Staat van wijzigingen
Bestemmingsplan
‘Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg’**

Definitief 25 augustus 2025
Zaaknummer: Z/25/082691

1. Inleiding

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.

De gemeente heeft in totaal elf zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in een aparte nota van zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording.

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 d.d. 19 mei 2025.

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het ontwerpbestemmingsplan in gewijzigde vorm aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling. De wijzigingen zijn per onderdeel van het bestemmingsplan (verbeelding, regels, toelichting, bijlagen) weergegeven.

2. Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Verbeelding

Op de verbeelding worden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de volgende wijzigingen aangebracht.

1. De plangrens wordt opgeschoven naar het westen, waardoor de van Zwietenweg, de rotonde en de fietspaden planologisch deel uitmaken van het bestemmingsplan.
2. Het talud/grondwal aan de noordzijde wordt doorgetrokken en krijgt de bestemming Groen.
3. 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.
4. 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.

Regels

De planregels worden op de volgende punten aangepast:

1. 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.

2. In artikel 4.3 wordt onterecht naar lid 4.2.1 onder e verwezen. Dit moet zijn lid 4.2.1 onder f., de regels worden op dit punt aangepast.
3. Artikel 5.4 (Afwijken van de gebruiksregels) wordt verwijderd uit de planregels.
4. 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.*
5. 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.

6. 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.*

7. 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..

Toelichting en bijlagen

De toelichting/bijlagen wordt op de volgende punten aangepast/aangevuld:

1. Het initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsverordening provincie Utrecht 2022 die geldt vanaf 1 januari 2024. De toelichting zal hierop worden aangepast.
2. Opnemen stuk tekst over de Kaderrichtlijn Water (KRW) in de toelichting
3. Aanpassen bestemming 'Agrarisch' in de toelichting naar Agrarisch-Landschappelijke waarden.
4. 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.
5. Het beeldkwaliteitsplan wordt op op onderdelen aangepast. Zoals de aanpassing dat reclame aan de Burgemeester van Zwietenweg niet mag worden aangelicht, dat reclame in samenhang met de gevel wordt beoordeeld en dat reclame op bedrijfsgebouwen een maximale hoogte/breedte verhouding van 1:4 hebben.
6. De Kromwijkerdijk krijgt in het luchtkwaliteitsonderzoek (bijlage 17 bij de toelichting) de juiste benaming.
7. Het fietspad naar het Kromwijkerpad wordt meegenomen in de relevante stukken.
8. 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'.
9. Ook tertiair water is als Water in de verbeelding is opgenomen. We passen de toelichting hierop aan.
10. 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.
11. De nieuwe stikstofberekening en passende beoordeling zullen als bijlagen bij de toelichting worden opgenomen.

Burgemeester en wethouders,
Woerden, 25 augustus 2025