

Raadsvoorstel

Opsteller

Misset, Hugo

Vergadering van

2 september 2025

Kenmerk

Z/25/082691 / D/25/192748

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening

Onderwerp

vaststelling bestemmingsplan Burgemeester van Zwietenweg

Samenvatting

Op 15 september 2022 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg als richting voor de uitwerking van het concept-inrichtingsplan vastgesteld (D/22/068741).

De uitbreiding van bedrijventerrein van Zwietenweg is bedoeld voor bedrijven die groeien en binnen de gemeente willen verplaatsen. Zo ontstaat er schuifruimte op de bestaande bedrijventerreinen en wordt een nieuwe kwaliteitsimpuls gegeven aan de bestaande bedrijventerreinen.

Het toekomstig bedrijventerrein de Burgemeester van Zwietenweg ligt in Woerden, in de oksel van de A12, de Burgemeester van Zwietenweg en ten zuiden van de Kromwijkerdijk. De Burgemeester van Zwietenweg is de nieuwe infrastructurele entree van Woerden. Het plangebied is in de huidige situatie agrarisch in gebruik. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de voorgenomen ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het vaststellen van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Wij stellen de raad voor om het bestemmingsplan "Bedrijventerrein van Zwietenweg" gewijzigd vast te stellen. Er zijn 11 zienswijzen ingediend die ertoe leiden dat het college de raad voorstelt het bestemmingsplan op bepaalde punten gewijzigd vast te stellen. Het betreft globaal de volgende wijzigingen: een aanvulling algemene regeling parkeren, opnemen van regels voor stikstof, het uitbreiden van het plangebied met verkeersruimte waaronder een rotonde en het opnemen van voorwaardelijke verplichtingen voor het realiseren van een talud en de inrichting van het moeraspark. Een compleet overzicht van de wijzigingen is opgenomen in de staat van wijzigingen Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg". Het exploitatieplan wordt ook op onderdelen aangepast.

Gevraagd besluit

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg";
3. De staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg' vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg" met identificatienummer NL.IMRO.0632.Vanzwietenweg-bVA1 zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
5. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen exploitatieplan 'Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg';
6. Het exploitatieplan "Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg" als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg" vast te stellen;

7. De bijlage Beeldkwaliteitsplan "Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg" van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg", als bijlage op te nemen in de gemeentelijke welstandsnota;

8. De bijlage Stedenbouwkundig plan Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 15 september 2022, gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het herstructureringsprogramma bedrijven 2018-2030 is de start geweest om op zoek te gaan naar nieuwe bedrijventerreinen in de gemeente. Vanuit dit programma is een haalbaarheidsstudie gestart. Naar aanleiding van deze studie heeft de gemeenteraad op 28 januari 2021 de oostkant van bedrijventerrein Putkop in Harmelen en het terrein ten oosten 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 uitbreiding van bedrijventerrein Putkop en het realiseren van het bedrijventerrein aan de Burgemeester van Zwietenweg is bedoeld voor bedrijven die groeien en binnen de gemeente willen verplaatsen. Zo ontstaat er schuifruimte op de bestaande bedrijventerreinen en wordt een nieuwe kwaliteitsimpuls gegeven aan de bestaande bedrijventerreinen.

De realisatie van het bedrijventerrein aan de oostzijde van de Burgemeester van Zwietenweg is bedoeld voor bedrijven die groeien en binnen de gemeente willen verplaatsen. Zo ontstaat er schuifruimte op de bestaande bedrijventerreinen. De uitbreiding bedraagt ca. 5,7 hectare (netto uitgeefbaar) en is geschikt voor kleinschalige bedrijven en midden- en kleinbedrijf. De locatie Burgemeester van Zwietenweg is niet exclusief voor ondernemers uit de kern Woerden. Het voorgenomen bedrijventerrein is ook voor bedrijven uit de rest van de gemeente Woerden een geschikte locatie. De toewijzing van kavels voor het bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg zal conform het vastgestelde uitgifte protocol (Raadsinformatiebrief D/24/147010) plaatsvinden.

Participatieproces

Voor het stedenbouwkundig plan zijn de omwonenden betrokken geweest bij het proces.

In september 2021 heeft er een informatieavond plaatsgevonden waarbij omwonenden 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, grondeigenaren en andere betrokkenen. Tijdens de keukentafelgesprekken is er opnieuw input opgehaald voor het stedenbouwkundig plan. Zie hoofdstuk 3 van het Stedenbouwkundig Plan.

Behalve voor omwonenden zijn er ook bijeenkomsten georganiseerd voor ondernemers. Op 19 april heeft Ondernemend Woerden in samenwerking met de gemeente een bijeenkomst georganiseerd. 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.

In september 2022 is het stedenbouwkundig plan aan de gemeenteraad aangeboden voor besluitvorming.

In oktober 2022 is er een inloopavond georganiseerd waarin het definitieve 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.

Een verslag van de participatiebijeenkomsten is als Bijlage 28 bij het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

Wat willen we bereiken

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van het bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg. De realisering van het bedrijventerrein maakt de verplaatsing van bedrijven (uit de gemeente) mogelijk. Hierdoor kan er herstructurering plaatsvinden op de andere bedrijventerreinen in de gemeente.

Wat gaan we daarvoor doen

Door het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het planologisch mogelijk om de uitbreiding van het bedrijventerrein te realiseren.

Argumenten

1.1 De zienswijzen ontvankelijk te verklaren

De zienswijzen zijn op tijd en ondertekend ingediend en daarom ontvankelijk.

2.1 In te stemmen met de 'Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg'

Er zijn 11 zienswijzen ingediend die in een nota van zienswijzen beantwoord is. De raad wordt gevraagd in te stemmen met de gemotiveerde beantwoording van de zienswijze.

3.1 De staat van wijzigingen Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg' vast te stellen

De beantwoording van de zienswijzen leidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Deze wijzigingen worden beschreven in de staat van wijzigingen Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg'. De raad wordt gevraagd deze staat van wijzigen vast te stellen.

De wijzigingen hebben betrekking op:

- Artikel 6.1.d van het bestemmingsplan zal worden aangevuld met 'wegen'.
- 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. 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.
- Het begrip ondergeschikte detailhandel wordt verwijderd, omdat dit al in de planregels van 'artikel 3 Bedrijventerrein' is geregeld. In de begripsbepalingen wordt het begrip 'ondergeschikte kantoren' opgenomen. Hierbij wordt aangesloten bij de beleidsregel kantoren op nieuwe bedrijventerreinen van de provincie.
- Het plangebied is uitgebreid met verkeersruimte waaronder een rotonde;
- De toelichting zal op enige punten worden aangepaste en/of verduidelijkt.
- Het stedenbouwkundig plan (bijlage bij de planregels) wordt op een paar punten aangepast. Zoals de wijze waarop de schapenweide is ingetekend, de milieucategorieën aan laten sluiten bij wat er mogelijk is in het bestemmingsplan en correcte weergave van de watergangen conform het waterhuishoudkundig plan.
- Het Beeldkwaliteitsplan (bijlage bij de planregels) wordt op een paar punten aangepast. Zoals het aangeven van de maximale hoogte/breedte verhouding van reclame-uitingen.

5. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen exploitatieplan 'Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg'

Er zijn 3 zienswijzen ingediend die in een nota van zienswijzen beantwoord is. De raad wordt gevraagd in te stemmen met de gemotiveerde beantwoording van de zienswijzen.

6. Het exploitatieplan vast te stellen

Uw raad dient op basis van artikel 6:12 Wro te besluiten of er wel of geen exploitatieplan bij het bestemmingsplan dient te worden vastgesteld, omdat gemeentelijke kosten verzekerd moeten zijn. In dit geval is het kostenverhaal verzekerd, omdat er een exploitatieplan wordt vastgesteld.

7. Gewenste beeldkwaliteit

In bijlage 2 van het bestemmingsplan Beeldkwaliteitsplan "Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg" zijn de ambities betreffende de ruimtelijke kwaliteit vastgelegd. Door het Beeldkwaliteitsplan "Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg" van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg", als bijlage op te nemen in de gemeentelijke welstandsnota wordt het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor welstand.

8. Stedenbouwkundig Plan vaststellen

Over het stedenbouwkundig plan is geparticipeerd en is het plan op onderdelen aangepast. Met de gewijzigde vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan worden de stedenbouwkundige kaders formeel bekrachtigd, zodat dit kan worden gebruikt in de verdere planvorming.

Kantttekeningen, risico's en alternatieven

De betrokken gronden zijn niet allemaal in eigendom bij de gemeente. Omdat de gemeente zoveel mogelijk wil sturen op de beoogde bedrijfsvestigingen is het wel wenselijk de uit te geven gronden in eigendom te hebben. Daarom is op de benodigde gronden bij raadsbesluit van 15 februari 2024 voorkeursrecht gevestigd voor een periode van drie jaren. Dit voorkeursrecht betekent dat indien de eigenaren de gronden willen verkopen, zij dit eerst aan de gemeente aan moeten bieden. Er vinden gesprekken plaats om de gronden minnelijk te verwerven. Onteigening is een terugvaloptie waarbij het nu vast te stellen bestemmingsplan de grondslag voor biedt. Overeenkomstig de aangenomen motie 'Oog voor de Omgeving Schuifruimtelocaties' (d.d. 28 januari 2021)) is en wordt door de gemeente een inspanning geleverd met de mensen in de directe omgeving om samen tot oplossingen te komen die de gevolgen voor hen beperken en perspectief voor de toekomst bieden. Daarbij zullen de vastgestelde financiële kaders van de geldende grondexploitatie worden gerespecteerd alsook de wettelijke eisen die worden gesteld aan een bestemmingsplan, in de zin dat er sprake moet zijn van een economisch uitvoerbaar plan.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeenteraad voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, bij het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan, een ontwerpexploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12, tweede lid Wro kan de gemeenteraad hiervan afwijken als kostenverhaal "anderszins verzekerd" is en het stellen van aanvullende eisen en regels niet nodig is.

Bij het in procedure gaan van het ontwerpbestemmingsplan is het kostenverhaal van alle eigenaren niet veiliggesteld middels aankoop van de grond of het sluiten van een zogenaamde anterieure overeenkomst, zodat een ontwerp exploitatieplan in procedure gebracht is, gekoppeld aan het ontwerpbestemmingsplan. Om die reden is een exploitatieplan opgesteld. In het exploitatieplan kunnen alle kosten, die wettelijk verhaald kunnen worden op grondeigenaren, worden opgenomen. Het betreft: - Inbrengwaarde (aankoopwaarde) van de grond en opstellen van eigenaren op basis van onafhankelijke taxatie; - overige kosten grondexploitatie zoals: onderzoekskosten, civieltechnische kosten, planontwikkelingskosten, rentekosten en mogelijke kosten bovenwijkse voorzieningen. De kosten dienen naar rato van de drie criteria: Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid toegerekend te worden aan de exploitatie en – naar rato van opbrengsten – aan de verschillende grondeigenaren. Als kosten niet of slechts gedeeltelijk publiekrechtelijke verhaald kunnen worden dient de gemeente in aanvullende dekking te voorzien.

In de grondexploitatie die 16 december 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld (en per 1-1-2023 is herzien) is voorzien in dekking van het financieel tekort. Dit is gedaan door het vaststellen van de voor de grondexploitatie benodigde verliesvoorziening ter grootte van het in de exploitatiebegroting geprognosticeerde resultaat en het beschikbaar stellen van de in de grondexploitatie opgenomen budgetten.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen ontvangen de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg" en een toelichting op de verdere procedure. De aankondiging van de ter visie legging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekendgemaakt door een kennisgeving in het Gemeenteblad en het Kontakt Woerdense Courant. De publicatie en documenten zijn in te zien via Regels op de kaart - Omgevingsloket (overheid.nl)

Vervolgproces

De bekendmaking volgt na de besluitvorming in de raad. Het bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende de periode van de ter inzage legging kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Raad van State.

Bevoegdheid raad

Artikel 3.8 Wro (vaststellen bestemmingsplan), artikel 6.12 Wro (vaststellen exploitatieplan) en artikel 12a Woningwet (vaststellen welstandsnota)

Bijlagen

Raadsbesluit (D/25/181259)

1. ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg met identificatienummer NL.IMRO.0632.Vanzwietenweg-bOW1 bestaande uit;

1.1 Planverbeelding (D/25/194487)

1.2 Planregels (D/25/194488)

1.3 Bijlagen bij de planregels (D/25/194489)

1.4 Toelichting (D/25/194490)

1.5 Bijlagen bij de toelichting (D/25/194491)

2. Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg' (D/25/082691)

3. Staat van wijzigingen Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg' (D/25/194474)

4. Ontvangen zienswijzen bestemmingsplan en exploitatieplan (geanonimiseerd en gebundeld) (D/25/192788)

5. Nota van beantwoording zienswijzen Exploitatieplan 'Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg'. (D/25/194462)

6. Exploitatieplan 'Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg' anoniem (D/25/194481)

7. Stedenbouwkundig Plan d.d. 19 juli 2022 (D/25/192762)

8. Beeldkwaliteitsplan "Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg" d.d. 15 december 2022 (D/25/192769)

9. Oplegnotitie d.d. 19 mei 2025 (D/25/192772)

10. Bodem Briefrapportage d.d. 1 april 2025 (D/25/192773)

11. Akoestisch onderzoek d.d. 14 augustus 2025 (D/25/192774)

12. Natuurtoets d.d. 16 mei 2025 (D/25/192776)

13. Habitatbeoordeling marter haas d.d. 16 mei 2025 (D/25/192778)

14. Stikstof Passende Beoordeling d.d. 17 maart 2025 (D/25/192782)