

Raadsvoorstel

Opsteller

Misset, Hugo

Vergadering van

21 november 2023

Kenmerk

Z/23/064443 / D/23/125252

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Ruimtelijke Ordening

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'De Voortuin A12 Woerden'

Samenvatting

Wij stellen de raad voor om het bestemmingsplan 'De Voortuin A12 Woerden' vast te stellen. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch kader om omgevingsvergunning(en) te verlenen voor de bouw van bedrijfsgebouwen aan de Middellandse Zee en het inrichten van de zone tussen de nieuwe bedrijfsgebouwen en de Rijksweg A12 als groen-blaue zone. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. We hebben de zienswijzen beantwoord in de nota beantwoording zienswijzen. De zienswijzen gaan met name over:

- het effect van de nieuwe bedrijfsgebouwen op de zichtbaarheid van de bestaande reclamemast aan de noordzijde van de Middellandse Zee
- het effect van de nieuwe bedrijfsgebouwen, en dan met name de meest oostelijke kavel (6) op het woon- en leefklimaat van de bestaande woonbebouwing aan de Cattenbroekerdijk

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt er één ondergeschikte ambtelijke wijziging voorgesteld in de regels. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor de inhoud van het bestemmingsplan.

Deze wijziging vindt u in de bijgevoegde Staat van Wijzigingen. Voorstel is het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Gevraagd besluit

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'De Voortuin A12 Woerden' overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage;
3. De Staat van Wijzigingen bestemmingsplan 'De Voortuin A12 Woerden' vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan 'De Voortuin A12 Woerden' met digitale planidentificatie 'NL.IMRO.0632.devoortuin-bVA1' zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan 'De Voortuin A12 Woerden' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

Aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan is het particuliere voornemen van een aantal Woerdense bedrijven om het bestaande bedrijventerrein Polanen uit te breiden met een "representatieve voortuin" waar 6 bedrijfskavels worden gerealiseerd met een brede groen- en waterzone aan de zijde van de A12. Op 28 januari 2020 heeft het college van Burgemeester en Wethouders ingestemd (19A.01259) met het Stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan & Inrichtingsplan De Voortuin van Woerden". Het voorliggende bestemmingsplan 'De Voortuin A12 Woerden' is een

juridisch planologische vertaling hiervan. De realisatie van de bedrijfskavels en de groen-blaauwe zone past binnen de geldende beleidskaders van de gemeente Woerden en de provincie Utrecht. In de vastgestelde Omgevingsvisie Woerden (2022) is De Voortuin aangewezen als 'nieuwe werklocatie'. In het Provinciaal Programma Wonen en Werken (2021) is De Voortuin met 5 hectare expliciet benoemd, waarmee tevens kan worden voldaan aan de bepalingen van de Interim Omgevingsverordening (2021) van de provincie Utrecht.

Participatieproces

In het kader van de (stedenbouwkundige) planvorming is door de initiatiefnemers overleg gevoerd met stakeholders in de directe omgeving, waaronder de bewoners van de Cattenbroekerdijk en de bestaande bedrijven langs de Middellandse Zee. Het stedenbouwkundig plan, waar het bestemmingsplan een juridische uitwerking van is, is besproken met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), de provincie Utrecht, de Gasunie, Rijkswaterstaat, Stichting Hugo Kotestein en Stichting Landgoed Linschoten.

Het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein de Voortuin A12 Woerden" heeft met ingang van 19 maart t/m 29 april 2020 (6 weken) ter inzage gelegen. De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is op 18 maart 2020 aangekondigd in de Woerdense Courant en op de website van de gemeente. Omwonenden zijn daarnaast per brief (huis-aan-huis) geïnformeerd. Het voorontwerp van het bestemmingsplan is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de website van de gemeente Woerden. Een ieder is in de periode tussen 19 maart en 29 april 2020 in de gelegenheid gesteld om een schriftelijke inspraakreactie in te dienen. Daarnaast is het mogelijk geweest om een afspraak te maken voor een mondelinge zienswijze. Tenslotte is een mailadres opengesteld voor bewoners om vragen te stellen. Er is een aantal inspraakreacties ingediend die hebben geleid tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. Onder andere is daarbij de functie perifere detailhandel geschrapt. Daarnaast is n.a.v. overleg met de Gasunie de planregel voor de gronden op en rond de gasleiding aangepast. Naar aanleiding van de inspraakreacties is de regeling voor de toegestane bebouwing en inrichting van het terrein voor met name kavel 6 (oostelijke kavel aan de zijde van de Cattenbroekerdijk) aangepast en is de plantoelichting op meerdere plekken aangevuld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 14 april 2023 tot en met donderdag 25 mei 2023 ter inzage gelegen. Alle stukken zijn raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en via de website van de gemeente Woerden. Daarnaast is de mogelijkheid geboden om op afspraak stukken fysiek op het gemeentehuis in te zien. Binnen genoemde termijn heeft eenieder zienswijzen (zowel schriftelijk als mondeling) naar voren kunnen brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan. De kennisgeving is overeenkomstig artikel 3.8, eerste lid onder b van de Wet ruimtelijke ordening tevens toegestuurd aan de vooroverlegpartners. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Daarnaast is een reactie ontvangen van Tennet, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), Veiligheidsregio Utrecht (VRU), Rijkswaterstaat Midden-Nederland, Provincie Utrecht en Stedin. De zienswijzen hebben geleid tot aanvullingen/aanpassingen in de plantoelichting. De reacties van de vooroverlegpartners hebben geleid tot aanvullingen in de plantoelichting en één ambtelijke wijziging van de planregels. De verbeelding is ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Wat willen we bereiken

Het bestemmingsplan heeft als doel om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen voor de bouw van een zestal bedrijfsgebouwen langs de Middellandse Zee in Woerden met een groen-blaauwe zone tussen deze bedrijfsgebouwen en Rijksweg A12.

Wat gaan we daarvoor doen

Het bestemmingsplan biedt een planologisch juridisch kader om de omgevingsvergunning(en) voor de activiteit bouwen te kunnen verlenen. In het bestemmingsplan zijn alle relevante belangen afgewogen.

Argumenten

1.1 Zienswijzen binnen termijn

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnengekomen binnen de gestelde termijn en daarmee ontvankelijk.

2.1 Zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord. De zienswijzen gaan met name over:

- het effect van de nieuwe bedrijfsgebouwen op de zichtbaarheid van de bestaande reclamemast aan de noordzijde van de Middellandse Zee
- het effect van de nieuwe bedrijfsgebouwen, en dan met name de meest oostelijke kavel (6) op het woon- en leefklimaat van de bestaande woonbebouwing aan de Cattenbroekerdijk

3.1. Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

De zienswijzen zijn beantwoord in bijgaande Nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ambtelijk gezien is er aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen op één punt: Artikel 3.1 lid o wordt verwijderd. Dit lid was opgenomen n.a.v. de vooroverlegreactie van de provincie Utrecht en regelde dat bepaalde soort bedrijven niet zouden worden toegestaan vanwege de ligging in 'overstroombaar gebied'. Nader overleg met de provincie (naar aanleiding van de reactie van Stedin op het ontwerpbestemmingsplan) heeft uitgewezen dat het niet de bedoeling van de provincie is om dergelijke bedrijven op voorhand uit te sluiten maar initiatiefnemers erop te wijzen dat bij de vestiging van dergelijke bedrijven rekening gehouden moet worden met de ligging in overstroombaar gebied. Daar zijn de initiatiefnemers inmiddels op geweest.

De overige zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan (planverbeeding en/of planregels) gewijzigd vast te stellen. Zie voor een volledig overzicht bijgaande Staat van Wijzigingen. Wel wordt de plantoelichting op een aantal punten aangepast/aangevuld en is een aantal bijlagen geactualiseerd, waaronder het stikstofonderzoek dat is geactualiseerd overeenkomstig de laatste AERIUS calculator (november 2023).

4.1. Bestemmingsplan is ruimtelijk aanvaardbaar.

Een bestemmingsplan is noodzakelijk als bouwtitel om de benodigde omgevingsvergunning(en) voor het bouwen van de bedrijfsgebouwen langs de Middellandse Zee te kunnen verlenen en om de groen-blauwe zone tussen de bedrijven en de Rijksweg A12 te kunnen aanleggen. De milieukundige effecten van de bouw van de bedrijfsgebouwen zijn onderzocht en hieruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkelingen ruimtelijk inpasbaar zijn. Het plan past binnen de geldende beleidskaders van de provincie Utrecht (waaronder de Interim Omgevingsverordening) en de gemeente Woerden (waaronder de Omgevingsvisie Woerden 2022).

5.1 Het bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties

De bedrijfsgebouwen met bijbehorende parkeervoorzieningen en in- en uitritten alsmede de groen-blauwe zone tussen de nieuwe bedrijfsgebouwen en de Rijksweg A12 worden gebouwd/ingericht voor rekening en risico van de initiatiefnemers. De gemeente Woerden heeft een exploitatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemers (besluit college burgemeester en wethouders d.d. 21 maart 2023, D/23/085754) waarin financiële afspraken zijn vastgelegd over onder andere het verhalen van plankosten alsmede financiële afspraken met betrekking tot eventuele planschade.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

5.1 Reclamemast

Door de eigenaar van de reclamemast (C&W Beheer BV) en Keukencentrum Mandemakers BV is een zienswijze ingediend, waarin is aangegeven dat de reclamemast minder zichtbaar wordt door de bouw van de bedrijfsgebouwen. Met de eigenaar van de reclamemast is een huurovereenkomst gesloten die op 1 januari 2030 eindigt. In de periode tot 1 januari 2030 zou door de bouw van de verschillende bedrijfsgebouwen sprake kunnen zijn van een verminderd zicht. Omdat de exacte bouwplanning en bouwhoogte van de nieuwe gebouwen nog niet bekend is, is niet in te schatten wat de duur en de mate van verminderd zicht zal zijn. Momenteel is alleen voor kavel 5 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Uit de aanvraag blijkt dat er door het nieuwe gebouw sprake is van een (beperkte) vermindering van het zicht op de reclamemast vanaf een deel van de rijbanen van de A12.

Aan de eigenaar van de reclamemast is verzocht aan te geven wat een eventuele financiële schade zou zijn bij verminderd zicht op de mast, daar heeft de eigenaar van de reclamemast geen inzicht in willen geven. Overeenkomstig de huurovereenkomst heeft de gemeente zich ingespannen om te onderzoeken of er haalbare oplossingen zijn om het zicht op de mast te behouden, en is de gemeente daarover in overleg getreden met de eigenaar van de reclamemast, Rijkswaterstaat en de initiatiefnemers. Daarbij is gekeken naar tijdelijke alternatieve locaties langs de A12, in de groen-blauwe zone of naast of tussen de nieuwe bedrijfsgebouwen. Ook is gekeken naar bouwtechnische aanpassingen aan de reclamemast zelf. Uit de voorgaande vermelde verkenningen zijn geen haalbare alternatieven naar voren gekomen. Zoals aangegeven in de beantwoording van zienswijzen weegt het belang van het realiseren van de bedrijfsgebouwen zwaarder dan het behouden van het volledige zicht op de reclamemast, waarvan de grond tot 1 januari 2030 is verhuurd aan C&W beheer B.V.. De eigenaar van de reclamemast heeft op grond van artikel 3 lid 2 van de gesloten huurovereenkomst het recht de huur op te zeggen als het zicht op de reclamemast wordt belemmerd door nieuwbouw. Hierdoor kan de gemeente financiële schade leiden door verminderde huuropbrengsten. Ook zou de eigenaar van de reclamemast, bij voortzetting van de huurovereenkomst tot 1 januari 2030, in geval er sprake blijkt te zijn van aantoonbaar verminderd zicht, mogelijk financiële schade kunnen claimen. De hoogte van eventuele financiële schade kan pas worden bepaald op basis van een ingediende en onderbouwde schadeclaim. De huisadvocaat van de gemeente heeft advies uitgebracht met betrekking tot de inspanningsverplichting in de huurovereenkomst en aangegeven dat het risico op schadeplichtigheid van de gemeente als gevolg van een mogelijke schending van de inspanningsverplichting ex

art. 12 van de huurovereenkomst, naar hun mening niet erg groot lijkt. Desondanks is en blijft het een risico.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties.

Communicatie

De indieners van een zienswijze worden op de hoogte gebracht van de beantwoording van de zienswijzen en het verdere verloop van de bestemmingsplanprocedure. De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal in Het Kontakt Woerdense Courant en het Gemeenteblad bekend gemaakt worden. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolgproces

Na vaststelling is er een beroepstermijn van 6 weken. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, indien er geen beroep en gelijktijdig een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Bevoegdheid raad

De raad stelt het bestemmingsplan vast (artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening). Ook de bevoegdheid om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen (art. 6.12 Wro) ligt bij de raad.

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit (D/23/125440)
 2. Nota van beantwoording zienswijzen (D/23/125554)
 3. Staat van wijzigingen (D/23/125519)
 4. Ontvangen zienswijzen:
-

- Zienswijze 01 (D/23/125509)
- Zienswijze 02 (D/23/125512)
- Zienswijze 03 (D/23/125513)

5. Ontwerpbestemmingsplan 'De Voortuin A12 Woerden' bestaande uit:
-

- verbeelding (D/23/125496)
- planregels (D/23/125499)
- bijlagen bij de regels (D/23/125501)
- toelichting (D/23/125505)
- bijlagen bij de toelichting (D/23/125506)
- geactualiseerd stikstofonderzoek 15.11.2023 (D/23/126327)