

Geanonimiseerd

Gemeente Woerden



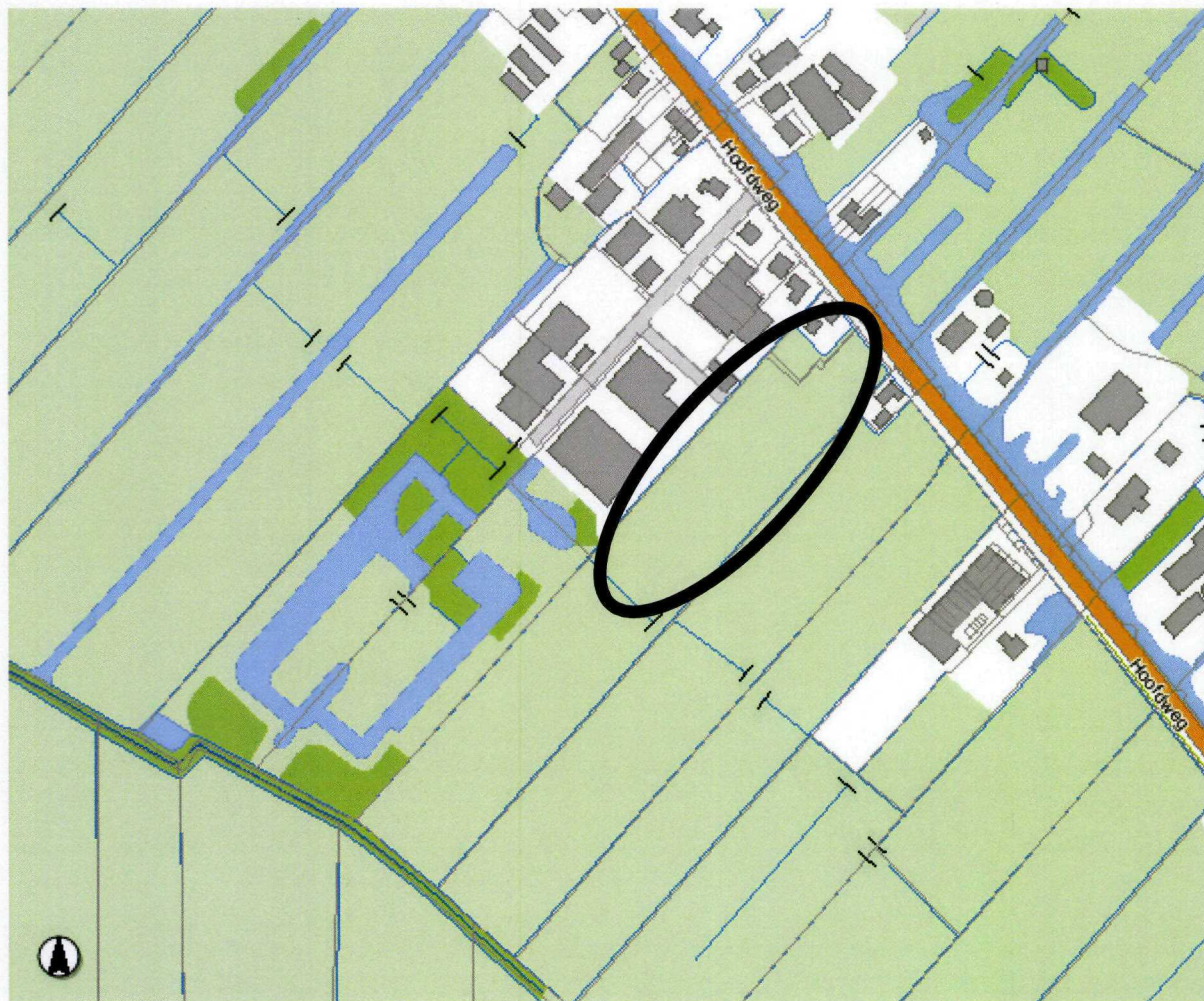
11i.00684



gemeente
WOERDEN

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan Uitbreiding bedrijventerrein Nijverheidsbuurt - Zegveld



**Afdeling Ruimte
Maart 2010**

Nota van beantwoording zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan is op 22 december 2010 gepubliceerd in de Staatscourant en de Woerdense Courant. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 23 december 2010 tot en met 2 februari 2011. In deze periode heeft iedereen een zienswijze naar voren kunnen brengen.

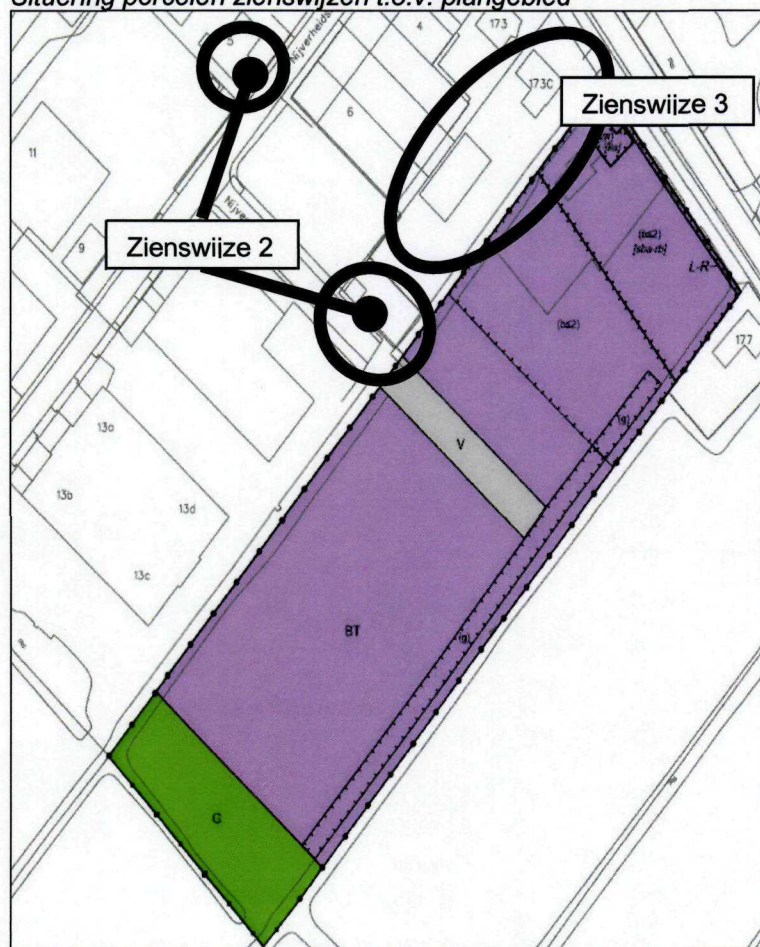
In de genoemde periode zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn tijdig ingediend. De zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk.

Hieronder volgen een overzicht van de zienswijzen en de situering van de percelen waar de zienswijzen over gaan ten opzichte van het plangebied.

Overzicht ontvangen zienswijzen

Nr.	Naam	Datum zienswijze	Datum ontvangst	Registratienr.
1	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	14-01-2011	17-01-2011	11.000562
2	Braams Consult, namens twee omliggende bedrijven	28-01-2011	31-01-2011	11.001180
3	A.M.A.F. van Esch, namens omwonende	28-01-2011	31-01-2011	11.001186

Situering percelen zienswijzen t.o.v. plangebied



Daarnaast is op 6 januari 2011 nog een reactie van de provincie ontvangen. De provincie ziet geen aanleiding om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerp bestemmingsplan.

De ingekomen zienswijzen geven aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan op enkele punten te wijzigen. De plankaart en de regels blijven ongewijzigd. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en beantwoord.

Zienswijze 1

Zienswijze

Wij hebben bij het voorontwerp bestemmingsplan opgemerkt dat op het bestaande bedrijventerrein niet een gescheiden maar een gemengd rioelstelsel aanwezig is, en dat wij voor de toekomstige uitbreiding de voorkeur geven aan een verbeterd gescheiden stelsel. De opmerking is niet juist verwerkt.

Beantwoording

Een verbeterd gescheiden rioelstelsel is een stelsel waarbij bij hevige regenval het regenwater even wordt gebufferd en dan op het oppervlaktewater wordt geloosd. Voor de uitbreiding wordt inderdaad een verbeterd gescheiden stelsel aangelegd. Deze omissie wordt hersteld. De zienswijze geeft dan ook aanleiding tot het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan.

>> Zienswijze 1 is gegrond.

Zienswijze 2

A. Ontsluiting

Zienswijze

Wij blijven bezwaar hebben tegen het feit dat het uitbreidingsplan wordt ontsloten via het momenteel doodlopende gedeelte van de weg Nijverheidsbuurt. Dit weggedeelte is gelegen op ca. 2 meter afstand van het pand nr. 10. Dit gaat problemen geven indien al het personen- en (zware) vrachtverkeer van dit weggedeelte gebruik gaat maken. Vanwege trillingen kan schade aan het gebouw het gevolg zijn.

Wij verzoeken u dringend in overweging te nemen de uitbreiding via de Hoofdweg te ontsluiten, ook al gaat dit mogelijk ten koste van een tweede bedrijfswoning. Met de tweede ontsluiting wordt tevens de mogelijkheid van eenrichtingsverkeer geschapen.

In de berekening van het aantal verkeersbewegingen gaat de gemeente uit van de vestiging van kaashandel Kruijt. Als de vestiging van Kruijt geen doorgang vindt, kunnen andere bedrijven zich vestigen. Volgens de CROW komt het aantal verkeersbewegingen dan op 170 verkeersbewegingen. Dat is aanmerkelijk hoger dan de aanname van 77 verkeersbewegingen.

Beantwoording

Hoewel de verwachting is dat Kruijt zich zal vestigen op het terrein, laat het bestemmingsplan inderdaad ook andere bedrijven toe. Het aantal verkeersbewegingen voor de uitbreiding van het bedrijventerrein komt volgens de CROW-kengetallen uit op ca. 170 verkeersbewegingen per dag. Dit is omgerekend per uur ongeveer 22 verkeersbewegingen. De verkeersparagraaf wordt met deze opmerking aangevuld.

Deze verkeersintensiteit is voor een bedrijventerrein niet hoog. Een tweede ontsluiting is dan ook niet nodig. Ook de afstand van de weg is niet ongebruikbaar voor een bedrijventerrein. Van een onacceptabele situatie is dan ook geen sprake.

Overigens is de weg in het verleden al lang door vrachtwagens gebruikt. De weg verkeert nog in goede staat. De fundering kan vrachtverkeer dus aan. De overlast door trillingen is daarom beperkt. Het pand nr. 10 is gefundeerd op palen en zal niet (noemenswaardig) gaan trillen als gevolg van extra vrachtverkeer.

Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan.

B. Opname

Zienswijze

Voorafgaand aan het bouwrijp maken zullen wij een gebouwopname laten verrichten en vastleggen, zodat wij u bij ontstane schade aansprakelijk kunnen stellen.

Beantwoording

Van de gebouwen in de omgeving zal vooraf in opdracht van de aannemer een expertiserapportage worden opgesteld. Na realisatie of indien nodig eerder worden de woningen weer gecontroleerd. Eventuele schade die dan wordt geconstateerd en waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat dit zal zijn veroorzaakt door de bouwwerkzaamheden, zal de aannemer moeten herstellen. Daarnaast blijft het ook de plicht van de bewoner dat als er tijdens de bouw schade zichtbaar wordt dit direct (binnen 24 uur) te melden bij de aannemer. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

C. Groenstrook

Zienswijze

Wij willen graag de garantie dat de groenstrook bij nr. 10 langs de weg niet zal veranderen.

Beantwoording

De weg maakt geen deel uit van het plan. De weg heeft in het reeds geldende bestemmingsplan een verkeersbestemming, waar de groenstrook deel van uitmaakt. Deze bestemming verandert niet. Overigens zijn de gronden in eigendom bij een derde. Zowel de gemeente als de projectontwikkelaar hebben geen invloed op de concrete inrichting van het perceel. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

D. Bedrijfsactiviteiten

Zienswijze

Volgens artikel 3.1 zijn bedrijven in categorie 3.1 toegestaan. Het bevreemdt ons te moeten constateren dat in de staat van bedrijfsactiviteiten nu tevens categorie 3.2 bedrijven zijn toegestaan, anders dan in het voorontwerp. Deze grotere en zwaardere bedrijven kunnen ook zwaarder verkeer aantrekken.

Beantwoording

Bij recht zijn bedrijven in categorie 3.1 toegestaan. Daarnaast kent het bestemmingsplan in artikel 3.6 de mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van deze categorie ten behoeve van andere bedrijven, mits deze, gezien de gevolgen voor de omgeving, redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met deze categorie.

Deze bepaling is niet gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp, er heeft alleen een redactionele wijziging plaatsgevonden in verband met de inwerkingtreding van de Wabo op 1 oktober 2010. Wel zijn nu voorbeelden van bedrijven in de staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen die eventueel voor deze afwijking in aanmerking kunnen komen. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

>> Zienswijze 2 is gegrond voor wat betreft de verkeersparagraaf (deel A). Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 3

A. Kleinschaligheid

Zienswijze

Bij een zeer kleinschalige kern als Zegveld dient een bedrijventerrein qua aard en omvang bij voorkeur beperkt te blijven tot een terrein voor plaatselijk verzorgende bedrijven. Een kaasfabriek kan niet in die categorie worden gerangschikt. Dit klemt des te meer, omdat het gebied is gelegen in het Groene Hart.

Beantwoording

Juist omdat Zegveld kleinschalig is, is het van belang de werkgelegenheid in het dorp zelf op peil te houden. Een beperkt bedrijventerrein past hierbij.

Bovendien past de uitbreiding in het beleid voor het Groene hart. De uitbreiding ligt namelijk binnen de provinciale bebouwingscontour, waarin bedrijvigheid mogelijk is. Buiten de contour is geen verstedelijking toegestaan. In het provinciale streekplan is destijds ruimte binnen de bebouwingscontour gecreëerd voor deze uitbreiding om de verplaatsing van bedrijven uit de dorpskern mogelijk te maken.

Overigens is geen sprake van een kaasfabriek, maar van een kaasveredelingsbedrijf voor de verwerking van kaas.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

B. Uitzicht

Zienswijze

Vanuit de woning Hoofdweg 173c is er nu nog vrij uitzicht richting het perceel. Op grond van het geldende bestemmingsplan (goedgekeurd in 2009) was er geen bebouwing te vrezen, omdat het perceel bestemd was voor agrarische doeleinden zonder bouwperceel.

Beantwoording

Het uitzicht richting het perceel wordt vanuit de woning inderdaad beperkt. Het gemeentebestuur is van mening dat in dit geval het algemeen belang (de mogelijkheid te geven aan bedrijven om uit de kern te verplaatsen) zwaarder weegt dan het privébelang van reclamant (uitzicht).

Wel geldt langs de Hoofdweg de aanduiding "representatieve bebouwing" om te kunnen sturen op de uitstraling van de panden. Daarnaast zijn er beperkingen in de hoogte en omvang van de bedrijfspanden in deze strook van ca. 30 meter breed (breedte maximaal 12 meter, goothoogte maximaal 4,5 meter). Indien nodig kan de gemeente nog aanvullende eisen aan de situering van gebouwen stellen. Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een bedrijfswoning te realiseren in plaats van een bedrijfspand.

Over het geldende bestemmingsplan het volgende. In het bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld was het bedrijventerrein in het voorontwerp bestemmingsplan als wijzigingsplan opgenomen. Hiermee kon de agrarische bestemming worden gewijzigd voor het bedrijventerrein. In het ontwerp bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid komen te vervallen, omdat het risico bestond dat de procedure van een bestemmingsplan en de wijziging door elkaar zouden lopen. Wel is aangegeven dat de uitbreiding later nog kon komen. Wel is in paragraaf 4.9 van de toelichting van dat plan aangegeven dat de uitbreiding later nog kon komen.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

C. Bedrijvigheid

Zienswijze

De vestiging van een kaasfabriek op het perceel zal ongetwijfeld geluidsoverlast met zich meebrengen. De wijze, waarop bedrijvigheid is bestemd, is risicovol. Immers, er worden op het hele perceel bedrijven t/m categorie 3.1 toegestaan. Dit terwijl het slagersbedrijf op Nijverheidsbuurt 173c gevoelig is voor stank en stof.

Het valt overigens niet goed te begrijpen waarom ruimere vestigingsmogelijkheden worden geboden dan op het bestaande bedrijventerrein.

Beantwoording

Om overlast van de nieuwe bedrijven te voorkomen, is de maximale bedrijfscategorie in een deel van het bedrijventerrein langs de Hoofdweg naar aanleiding van reacties op het voorontwerp bestemmingsplan verlaagd naar 2. Dit betekent dat de bedrijven met de grootste milieubelasting hier niet meer kunnen komen, alleen nog in het achterste gedeelte van het bedrijventerrein.

Het kaasbedrijf komt naar verwachting op het achterste deel van het terrein. De afstand tot de woning bedraagt ca. 80 meter. Gezien deze afstand is niet of nauwelijks overlast van het kaasbedrijf te verwachten voor omliggende woningen of bedrijven. Overigens is zoals gezegd geen sprake van een kaasfabriek, maar van een kaasveredelingsbedrijf.

Wij merken nog op dat in het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld op het bestaande bedrijventerrein Nijverheidsbuurt bedrijven in categorie 3.1 zijn toegestaan.

In dit opzicht is er dan ook geen sprake van ruimere mogelijkheden. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

D. Specifieke bedrijfsbestemming

Zienswijze

Verzoek is om een specifieke bedrijfsbestemming, met een vrijstellingsbevoegdheid voor andere bedrijven.

Beantwoording

Op de uitbreiding het bedrijventerrein komen verschillende bedrijven, die nog niet allemaal bekend zijn. Een specifieke bedrijfsbestemming is dan ook niet aan de orde. Bovendien zou een specifieke bedrijfsbestemming ten koste gaan van de flexibiliteit.

Om de belangen van omwonenden te beschermen is de maximale categorie beperkt tot 3.1, net zoals op het bestaande bedrijventerrein. Langs de Hoofdweg geldt maximaal categorie 2. Zware bedrijven zijn dan ook niet toegestaan.

Daarnaast kent het bestemmingsplan in artikel 3.6 de mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van deze categorie ten behoeve van andere bedrijven, mits deze, gezien de gevolgen voor de omgeving, redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met deze categorie.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

E. Planschade

Zienswijze

Cliënt behoudt alle rechten om zo nodig een verzoek om planschade in te dienen.

Beantwoording

Als het bestemmingsplan onherroepelijk is, bestaat de mogelijkheid om bij de gemeente een gemotiveerd verzoek om planschadevergoeding indienen. Dan zal een extern bureau het bouwplan vergelijken met de *maximale* (bouw)mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan. Hierbij geldt een maatschappelijk risico van 2%.

Om een aanvraag in behandeling te kunnen laten nemen moet men een drempelbedrag van € 300,-- betalen. Bij toekenning van planschade betaalt de gemeente dit drempelbedrag terug.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

>> Zienswijze 3 is ongegrond.