

EINDVERSLAG voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Barwoutswaarder, Polanen en Putkop'

A. OVERLEG

Ingekomen overlegreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar diverse instanties gestuurd. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. 27 juli 2011 Vitens
2. 2 augustus 2011 VROM-Inspectie
3. 8 augustus 2011 Veiligheidsregio Utrecht
4. 8 augustus 2011 Kamer van Koophandel
5. 9 augustus 2011 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
6. 9 augustus 2011 Gasunie
7. 25 augustus 2011 Commissie voor monumenten en cultuurlandschap
8. 29 augustus 2011 Provincie Utrecht

1. Vitens

Reactie

Aangegeven wordt dat er geen op- en aanmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan zijn.

Beantwoording

De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

2. VROM-Inspectie

Reactie

- a) Aangegeven wordt dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico (GR) van het lpg-tankstation op het perceel Hollandbaan 4 wordt overschreden. In het convenant van het Ministerie van VROM en de LPG-branche van 2005 is afgesproken, dat ook bij situaties waar de oriënterende waarde van het GR wordt overschreden, de verkoop van lpg gestaakt zal worden. Verzocht wordt aan te geven hoe deze overschrijding op te lossen, dan wel de verkoop van lpg te beëindigen en planologisch onmogelijk te maken.
- b) Verzocht wordt de veiligheidszones rond de lpg-tankstation op de verbeelding op te nemen.

Beantwoording

- a) Het LPG-convenant kent geen wettelijke basis. De uitwerking is niet verankerd in wetgeving. Er zijn geen voorbeelden bekend waarbij op basis van het LPG-convenant sanering van een LPG-tankstation heeft plaatsgevonden vanwege een overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Het karakter van het groepsrisico wordt gevormd door een bestuurlijke afweging en verantwoording die samenhangt met de hoogte van het groepsrisico ten opzichte van de oriënterende waarde. Het is aan het bevoegd gezag voorbehouden om een groepsrisico boven de oriënterende waarde wel of niet toe te staan op basis van een afwegingsproces. Er bestaat dus geen grenswaarde die tot directe consequenties leidt. Door te stellen dat vanwege een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico de verkoop van LPG beëindigd dient te worden en planologisch onmogelijk moet worden gemaakt doet geen recht aan de systematiek van de verantwoording van het groepsrisico.

Laat staan aan de belangen van de individuele ondernemer die een planologisch recht ontnomen wordt.

In het concrete geval van Hollandbaan 4 is er primair sprake van een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico vanwege conservatieve aannames van personendichtheden binnen het invloedsgebied. Deze conservatieve aanname van personendichtheden is gedaan om de situatie voldoende realistisch in te kunnen schatten.

In het bestemmingsplan is verder geen voorschot genomen op de maatregelen die door de branche zelf getroffen gaan worden, zoals met name een verbeterde losslang en een hittewerende coating van LPG-tankwagens. Zoals de VI bekend zijn pas het afgelopen half jaar de hittewerende bekledingen daadwerkelijk op LPG-tankwagens aangebracht.

In de risicoberekening voor de LPG-tankstations is een berekening van het groepsrisico uitgevoerd met de beide maatregelen. Uit de berekeningsresultaten blijkt vervolgens dat het groepsrisico dan zelfs onder de oriënterende waarde blijft. Nu de maatregelen ook daadwerkelijk landelijk geïmplementeerd zijn en de doorzet van LPG is begrensd in de Omgevingsvergunning voor de activiteit milieu wordt de paragraaf externe veiligheid van het bestemmingsplan op dit punt aangepast. Concluderend kan worden gesteld dat het groepsrisico met de aangegeven maatregelen en verantwoording aanvaardbaar is en dat het eventuele restrisico geaccepteerd kan worden.

- b) Aangezien het een conserverend bestemmingsplan betreft, is in eerste instantie een afbeelding met de veiligheidszones in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. De veiligheidszones zullen alsnog op de verbeelding worden opgenomen.

3. Veiligheidsregio Utrecht

Reactie

Geadviseerd wordt een verantwoording van het groepsrisico van de spoorlijn Amsterdam/Utrecht – Woerden voor het bedrijventerrein Putkop in het bestemmingsplan op te nemen. Over deze spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijk stoffen plaats. Omdat het vigerende bestemmingsplan uit 1985 dateert, kan geconcludeerd worden dat er nog geen invulling is gegeven aan de verantwoordingsplicht voor dit groepsrisico.

Verzocht wordt de veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied van de rijksweg A12 in het bestemmingsplan nader uit te werken. Over de A12 vindt veelvuldig vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In de 'eindrapportage basisnet weg' staat aangegeven, dat er voor dit wegvak rekening gehouden dient te worden met een veiligheidszone en een plasbrandaandachtsgebied.

Beantwoording

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (Stc. 147, 2004). Deze Circulaire kan worden gezien als voorbode van een wettelijke verankering van de risiconormen. Met de realisatie van de wettelijke verankering komt de circulaire te vervallen. Aangezien het nog niet duidelijk is op welk moment het "Besluit transportroutes externe veiligheid" in werking zal treden is de werkingsduur van de circulaire door het ministerie verlengd tot 31-07-2012.

De VRU geeft in haar reactie aan dat een verantwoording van het groepsrisico zou moet worden opgesteld, omdat dit nog niet eerder is gedaan, en het oude plan uit 1985 stamt. Dit zou, volgens hen in lijn zijn met de gemeentelijke beleidsnotitie. Zoals aangegeven vinden er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaats in het plangebied. Het groepsrisico wijzigt dan ook niet en dit risico wordt geaccepteerd. De gemeentelijke beleidsnotitie richt zich uitsluitend op grootschalige nieuwbouwwontwikkelingen. Dit plan voorziet niet in dergelijke ontwikkelingen.

4. Kamer van Koophandel

Reactie

- a) Verzocht wordt bij het opstellen van het convenant rekening te houden met de wensen van de ondernemers om een uitbreidingslocatie op het bedrijventerrein Putkop op te nemen.
- b) Verzocht wordt voor het gehele bedrijventerrein Putkop een bebouwingspercentage van 90% te hanteren, omdat dit maximale verdichtingskansen biedt voor de ondernemers.
- c) Verzocht wordt het bebouwingspercentage op het terrein van Schuitema te verhogen, omdat dit erg laag is.
- d) In het kader van de verdichting wordt verzocht de standaard bouwhoogte te verhogen van 10 naar minimaal 11 of 12 meter. Dit biedt ondernemers meer mogelijkheden voor intensief ruimtegebruik. Op pagina 26 van de toelichting wordt een pleidooi gehouden voor verdichting.
- e) Gevraagd wordt waarom een deel van het perceel Hollandbaan 14 buiten het plangebied is gelaten. Het bedrijfsperceel vormt namelijk één geheel.
- f) Verzocht wordt de stal op het perceel Breudijk 3b binnen het bedrijventerrein te laten vallen en de rode contour hierop aan te passen. De stal is al jaren in gebruik als bedrijf met toestemming van de gemeente.
- g) Verzocht wordt de onbebouwde strook tussen de percelen Handelsweg 14 en 16 op de verbeelding aan te geven. De strook is bewust vrijgehouden voor een mogelijke uitbreiding van het bedrijventerrein.
- h) Verzocht wordt de bestemming van de woning op het perceel Breudijk 8 – conform de wensen van de ondernemer – om te zetten in de bestemming 'Bedrijventerrein'.
- i) Aangegeven wordt dat de cijfers over de omvang van de bedrijventerreinen en het aantal vestigingen op pagina 8,12 en 13 van de toelichting conflicteren. Verzocht wordt dit aan te passen.
- j) Aangegeven wordt dat in paragraaf 7.2.2 informatie ontbreekt over de zonering van de Putkop. Gevraagd wordt of hier gegevens ontbreken?

Beantwoording

- a) Het perceel aan de zuid-oostzijde van het bedrijventerrein Putkop – voorzover gelegen binnen de rode contour – is in de Ruimtelijke Structuurvisie van de gemeente Woerden aangewezen voor uitbreiding van het bedrijventerrein. Voor deze strook wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in de toekomst het bedrijventerrein Putkop uit te breiden.
In het kader van het regioconvenant bedrijventerreinen is onderzocht wat de regionale behoefte is aan nieuw bedrijventerrein. De volgende vraag is waar uitbreiding van bedrijventerreinen in de regio moet komen. In dit onderzoek wordt ook een verdere uitbreiding van de Putkop meegenomen.
- b) Voor zover nodig passen we het bestemmingsplan wat betreft de Putkop aan, zodat het standaardbebouwingspercentage van 80% geldt. Overigens is in de regels nog een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om het bebouwingspercentage met 10% te kunnen overschrijden.
- c) Het bebouwingspercentage uit het vigerende bestemmingsplan is overgenomen. Dit bebouwingspercentage bedraagt 55%. Tevens is een groot deel van het terrein van Schuitema ingericht als parkeerterrein. Het is van belang dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein blijft bestaan en de belangen van de omgeving worden gewaarborgd. Het bebouwingspercentage wordt dan ook niet aangepast.
- d) De bouwhoogtes uit de vigerende bestemmingsplannen zijn als uitgangspunt genomen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is waar mogelijk een hogere bouwhoogte opgenomen. Dit houdt hoofdzakelijk in dat midden op de bedrijventerreinen een hogere bouwhoogte is toegestaan dan langs de randen.
- e) Het perceel Hollandbaan 14 ligt buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Barwoutswaarder, Polanen en Putkop', omdat voor het gebied ten westen van Barwoutswaarder plannen zijn voor de aanleg van een randweg. Omdat het oostelijk deel van het perceel wel binnen het

plangebied valt, wordt de plangrens aangepast zodat het gehele perceel binnen het plangebied valt. Op het perceel wordt de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen.

- f) Het perceel Breudijk 3b (achter Breudijk 5) valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Barwoutswaarder, Polanen en Putkop'. Het perceel is in het bestemmingsplan buitengebied opgenomen en daarin specifiek bestemd voor de huidige bedrijfsactiviteiten. Mede omdat het perceel buiten de rode contour ligt, is het niet wenselijk het perceel bij het bedrijventerrein te betrekken. Om die reden zal het perceel dan ook niet worden opgenomen in het bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen (zie ook beantwoording reactie 25).
- g) De uitbreiding van het bedrijventerrein en de inrichting ervan zijn nog onzeker (zie ook onder a). Omdat de strook grond in eigendom van de gemeente is en deze erop toeziet dat hier niet gebouwd wordt, hoeft het stuk grond nu niet anders bestemd te worden. De bestemming staat toekomstige ontwikkelingen niet in de weg.
- h) De woning is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als wonen en is in gebruik als burgerwoning. De woonbestemming is conform het geldende bestemmingsplan overgenomen en kan niet zondermeer worden omgezet in een bedrijfsbestemming. De bestemming zal dan ook niet gewijzigd worden. Omzetting van de woning is mogelijk met een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan of een aparte wijziging van het bestemmingsplan. Om te onderzoeken of een bedrijfswoning in dit concrete geval mogelijk is en of wij daaraan meewerken, kan een haalbaarheidsverzoek ingediend worden (zie ook beantwoording reactie 17).
- i) De oppervlaktes van de bedrijventerreinen zijn uit twee verschillende bronnen afkomstig. Beide bronnen hebben eigen uitgangspunten gehad voor de exacte begrenzing van de bedrijventerreinen, waardoor de oppervlaktes verschillen. De toelichting zal op dit punt worden aangepast door het opnemen van de gemiddelde oppervlaktes. Overigens gaat het om een benadering (circa) en geen exacte oppervlaktes.
- j) De bedrijventerreinen Barwoutswaarder en Polanen vormen gezondeerde bedrijventerreinen in het kader van de Wet geluidhinder. Putkop is geen gezondeerd bedrijventerrein. Dat is de reden dat in paragraaf 7.2.2 geen tekst over Putkop is opgenomen. Er ontbreken dus geen gegevens.

5. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Reactie

- a) Aangegeven wordt dat positief geadviseerd wordt over het plan, omdat het een conserverend bestemmingsplan is.
- b) Verzocht wordt de waterkering langs de Oude Rijn in deelgebied Putkop op de verbeelding op te nemen.
- c) Verzocht wordt de stedelijke wateropgave en de maatregelen die in dit kader genomen gaan worden op de wateropgave op te lossen, in de toelichting te benoemen.
- d) Verzocht wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht te schenken aan het creëren van extra oppervlaktewater, omdat in het plangebied weinig oppervlaktewater(berging) aanwezig is. Verzocht wordt dit onderwerp in de toelichting op te nemen.

Beantwoording

- a) De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.
- b) De waterkering zal op de verbeelding in het deelgebied Putkop worden opgenomen.
- c) In de toelichting zal worden aangegeven welke maatregelen in het kader van de stedelijk wateropgave zijn en worden genomen. In Polanen zijn een aantal maatregelen genomen om de acute wateroverlast te verhelpen. Het blijft overigens wel een kwetsbaar gebied, omdat het op veen is gebouwd, zonder ophooglaag van zand. Er worden extra overstorten aangebracht en wegen opgehoogd. In Barwoutswaarder staat een grootschalige afkoppeling in de planning. Dit houdt in dat de

dakoppervlakte van de bedrijven aangesloten wordt op het regenwaterriool, zodat minder vuilwater naar de zuivering gaat. In Putkop worden overstorten aangepast om de wateroverlast terug te dringen.

- d) Het bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan. Dit houdt in dat er geen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt en daarmee geen invloed heeft op de waterberging. In de toelichting zal wel worden aangegeven, dat wanneer er zich ontwikkelingen voordoen rekening moet worden gehouden met het creëren van extra oppervlaktewater.

6. Gasunie

Reactie

- a) Verzocht wordt de breedte van de belemmeringenstrook terug te brengen naar 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de regionale 40 bar gastransportleiding.
- b) Verzocht wordt het gasontvangstation op het bedrijventerrein Barwoutswaarder afzonderlijk te bestemmen als 'Bedrijf - Gasontvangstation'. Een voorstel voor de regels is als bijlage bij de reactie gevoegd.
- c) Verzocht wordt het bouwvlak van het gasontvangstation op de grens van de bestemming te leggen, zodat in de toekomst uitbreiding of wijziging mogelijk is.
- d) Verzocht wordt de afblaasleidingen en leidingtoebehoren bij het gasontvangstation met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' tot aan het bouwvlak te beschermen.
- e) Verzocht wordt in de regels artikel 12.4 uit te breiden, zodat het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het permanent opslaan van goederen, behoudens schriftelijke vergunning niet zijn toegestaan.
- f) Verzocht wordt in de regels in de bestemming 'Leiding – Gas' aan te geven dat deze bestemming voorrang krijgt bij het samenvallen met andere dubbelbestemmingen.
- g) Nabij het gasontvangstation aan de Molenvlietbaan en nabij de Botnische golf liggen braakliggende terreinen die bebouwd kunnen worden met bedrijfspanden. Aangegeven wordt dat deze bebouwing van invloed kan zijn op het groepsrisico. Het groepsrisico kan met het rekenprogramma CAROLA worden berekend.
- h) Verzocht wordt rekening te houden met de veiligheids- en geluidsafstanden bij het gasontvangstation met het oog op eventuele ontwikkelingen.

Beantwoording

- a) De breedte van de belemmeringenstrook zal aangepast worden tot een breedte van 4 meter.
- b) Het gasontvangstation zal met een aanduiding op de verbeelding worden opgenomen. De regeling zal waar nodig met de toegestuurde regels worden aangevuld.
- c) Voor het intekenen van de bouwvlakken is een eenduidige methodiek toegepast waarbij het bouwvlak strak rond de voorgevel wordt getrokken in verband met de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein en ruimte voor parkeren. Aangezien het een conserverend bestemmingsplan betreft worden er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is geen reden om voor het gasontvangstation af te wijken van de toegepaste methodiek. De begrenzing van het bouwvlak wordt dan ook niet gewijzigd.
- d) Uitsluitend de planologisch relevante leidingen worden in het bestemmingsplan opgenomen. De afblaasleidingen en leidingtoebehoren worden niet apart bestemd.
- e) De regels in artikel 2.12 zullen op dit punt worden aangepast.
- f) In de regels wordt bij dubbelbestemmingen geen prioritering meer aangegeven. Aangenomen wordt dat bij de afweging om een omgevingsvergunning te verlenen alle belangen op een juiste wijze in acht wordt genomen.
- g) Gasontvangstations vallen, qua milieu regelgeving, onder het Activiteitenbesluit. Ten aanzien van externe veiligheid wordt een afstand van 15 meter tot kwetsbare objecten- en 4 meter tot beperkt kwetsbare objecten aangehouden. Binnen deze afstand zijn geen (geprojecteerde) kwetsbare

objecten aanwezig. Daarom is het niet nodig geacht om voor de gasontvangstations een berekening van het groepsrisico uit te voeren.

- h) Het betreft een conserverend bestemmingsplan waarin geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Bij eventuele ontwikkelingen buiten het bestemmingsplan om zal rekening worden gehouden met de veiligheids- en geluidsafstanden van het gasontvangstation.

7. Commissie voor monumenten en cultuurlandschap

Reactie

- a) Verzocht wordt de zones met andere functies dan bedrijven (wonen) langs de Rijn in Barwoutswaarder en Putkop en de Cattenbroekerdijk in Polanen in een afzonderlijk bestemmingsplan op te nemen. In het bestemmingsplan hebben deze zones onvoldoende aandacht gekregen en zijn ze niet op een passende manier benaderd.
- b) Aangegeven wordt dat de historie van de (het landschap in) de drie gebieden in de toelichting onvoldoende beschreven is.
- c) Verzocht wordt in de paragraaf 'Ruimtelijke structuur' niet alleen in te gaan op de bedrijvigheid, maar ook op de aanwezige woningen, veelal aan historische bebouwingslinten.
- d) De volgende panden verdienen de status van karakteristiek pand: Barwoutswaarder 28, Barwoutswaarder 27, Barwoutswaarder 49, Daggeldersweg 5, hooibergen op de percelen Cattenbroekerdijk 7 en 9 vanwege ensemblewaarde, gebouwen op het perceel Cattenbroekerdijk 13a vanwege ensemblewaarde, Leidsestraatweg 33, Leidsestraatweg 42, Leidsestraatweg 44, Breudijk 11-17 en Breudijk 3.
- e) Verzocht wordt het verbod in artikel 20.2a ook voor gedeeltelijk slopen te laten gelden.
- f) De sloten langs de weg Barwoutswaarder, langs de zuidzijde van het jaagpad en de dwarsloten tussen het jaagpad en de weg dienen als 'Water' te worden bestemd vanwege de cultuurhistorische en landschappelijke waarde ervan.
- g) Verzocht wordt de grond tussen Barwoutswaarder 148 en 140 te bestemmen als 'Agrarisch' in verband met de cultuurlandschappelijke waarde ervan.
- h) Verzocht wordt de voortuinen van woningen als 'Tuin' te bestemmen met beperkte mogelijkheid tot verharding.
- i) Verzocht wordt de strook ten oosten van Barwoutswaarder 1 als 'Groen' te bestemmen, zodat de oever groen blijft.
- j) Verzocht wordt de gronden aan de Cattenbroekerdijk die als agrarisch (al dan niet hobbymatig) in gebruik als 'Agrarisch met landschapswaarden' te bestemmen, zodat geen bebouwing en bouwwerken mogelijk zijn.
- k) Verzocht wordt het profiel van de Leidsestraatweg als zodanig te bestemmen, omdat de weg een grote cultuurhistorische en landschappelijke waarde heeft.
- l) Verzocht wordt de over van de Rijn tussen de spoorweg en de Breudijk als 'Groen' en 'Water' te bestemmen in plaats van 'Verkeer'.
- m) Verzocht wordt de beeldbepalende laanbomen langs de Leidsestraatweg 39-65, bij de kruising Leidsestraatweg en Breudijk en aan de voer van de Rijn aan te duiden als bijzondere bomen.
- n) Verzocht wordt de gronden langs de Leidsestraatweg die als agrarisch in gebruik zijn als 'Agrarisch met waarden' te bestemmen vanwege het historische karakter.
- o) Verzocht wordt het slootje langs de weg Breudijk 1-10, 6-12a, achterkant 2-6a en langs de westzijde van de Industrieweg als 'Water' te bestemmen vanwege de cultuurhistorische waarde.
- p) Verzocht wordt het onbebouwd oppervlak niet terug te brengen van 60% naar 50% voor de cultuurhistorisch belangrijke linten Barwoutswaarder, Daggeldersweg, Cattenbroekerdijk, Leidsestraatweg en Putkop/Breudijk.

- q) Verzocht wordt een maximum afstandsmaat op te nemen voor het oprichten van bebouwing op de percelen aan de Cattenbroekerdijk. Hiermee kan voorkomen worden dat erfbebouwing achter op de diepe percelen gebouwd wordt, omdat dit een inbreuk op het cultuurlandschap zou betekenen.
- r) Verzocht wordt handhavend op te treden bij bouw van illegale bouwsels en te hoge erfscheidingen in de voortuinen, zoals bij Barwoutswaarder 25b en 128 en bij het maken van parkeerplaatsen en tuinen door particulieren in de wegberm, zoals bij Barwoutswaarder 126 en Leidsestraatweg 67-69.

Beantwoording

- a) De begrenzing van de plangebied is in het projectplan van de actualisatie van de bestemmingsplannen vastgelegd. Daarbij is gekozen voor een zo logische mogelijke indeling van de verschillende wijken/gebieden. De woningen in het bestemmingsplan zijn op eenzelfde wijze bestemd als de woningen in de bestemmingsplannen voor de woonwijken. Hier is geen onderscheid in gemaakt.
- b) De toelichting zal op dit punt waar mogelijk worden aangevuld.
- c) De paragraaf 'Ruimtelijke structuur' zal worden aangevuld voor wat betreft de aanwezige woningen in het plangebied.
- d) Bij het aanduiden van panden als 'karakteristiek' is als uitgangspunt genomen dat de panden als MIP-pand moet zijn aangewezen. De panden Barwoutswaarder 49/Daggeldersweg 25 en Daggeldersweg 5 zijn in de MIP-lijst opgenomen en zullen de aanduiding 'karakteristiek' krijgen. De overige genoemde panden zijn geen MIP-panden en worden dan ook niet als 'karakteristiek' aangeduid. Voor de percelen aan de Cattenbroekerdijk met ensemblewaarde wordt de aanduiding 'karakteristiek over het gehele perceel gelegd.
- e) Uitgangspunt van het bestemmingplan is om voldoende flexibiliteit voor de komende tien jaar te bieden. Strengere regelingen voor cultuurhistorisch waardevolle panden zijn dan ook niet wenselijk.
- f-o) Aan het begin van de actualisatie van de bestemmingsplan is de methodiek voor de wijze van bestemmen vastgelegd. Omdat het conserverende bestemmingsplannen betreffen, maar wel voldoende flexibiliteit voor de komende tien jaar moet worden geboden, is gekozen voor een tussenvorm van een globale en gedetailleerde methodiek. Dit houdt in dat uitsluitend de hoofdstructuren van de openbare ruimte (water, groen en verkeer) als zodanig zijn bestemd. Mede omdat deze gronden in eigendom zijn bij de gemeente is een gedetailleerdere regeling niet noodzakelijk. Voor bijvoorbeeld het intekenen van de bouwvlakken van woningen is juist voor een meer gedetailleerde methodiek gekozen door het bouwvlak strak rond de hoofdgebouwen te leggen. De toegepaste methodiek wordt niet aangepast. Overigens zijn bijzondere status bomen wel beschermd met een aparte aanduiding op de verbeelding.
- p) In het bestemmingsplan is een eenduidige regeling voor alle woningen opgenomen. Hierbij wordt geen uitzondering gemaakt voor cultuurhistorische bebouwingslinten.
- q) Omdat vergunningsvrij op het gehele perceel gebouwen en bouwwerken gebouwd kunnen worden, kan met het opnemen van een maximum afstand niet voorkomen worden dat achter op het perceel bouwwerken worden gebouwd. Tevens heeft de gemeente geen beleidsregels ten aanzien van bijgebouwen op dergelijke diepe percelen.
- r) De gemeente zal bezien of handhaving nodig is. Overigens vormt handhaving een uitvoeringsaspect van het bestemmingsplan en deze reactie kan ook niet in het kader van dit eindverslag worden beantwoord.

8. Provincie Utrecht

Reactie

Aangegeven wordt dat het voorontwerpbestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen zoals opgenomen in de Beleidslijn nieuwe Wro en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Beantwoording

De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

B. INSPRAAK

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 23 juni tot en met 3 augustus 2011. Iedereen heeft kunnen reageren op het plan. Ook zijn twee inloopavonden georganiseerd.

Inloopavonden

Op maandag 4 juli 2011 in het gemeentehuis van Woerden en op woensdag 6 juli 2011 in Het Wapen van Harmelen is (in samenwerking met de Kamer van Koophandel en de ondernemersverenigingen) een inloopavond georganiseerd voor het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Barwoutswaarder, Polanen en Putkop'. Tijdens deze avond is het bestemmingsplan gepresenteerd en toegelicht. De aanwezigen hebben de gelegenheid gekregen voor het stellen van vragen en hebben mondeling en door middel van een invulformulier op het plan kunnen reageren.

Ingekomen inspraakreacties

De volgende reacties zijn binnengekomen:

Algemene reacties

1. 5 juli 2011 09868 Algemeen

Reacties met betrekking tot het deelgebied Barwoutswaarder

2. 6 juli 2011 09867 Barwoutswaarder 9-11
3. 6 juli 2011 09880 Hollandbaan 14
4. 27 juli 2011 12090 Barwoutswaarder
5. 3 augustus 2011 12722 Wagenmakersweg 5
6. 8 augustus 2011 12805 Barwoutswaarder 2
7. 1 september 2011 14551 Barwoutswaarder-West

Reacties met betrekking tot het deelgebied Polanen

8. 27 juni 2011 09213 Cattenbroekerdijk 4
9. 8 juli 2011 10072 Cattenbroekerdijk 12a
10. 18 juli 2011 10934 Polanen
11. 18 juli 2011 11079 Cattenbroekerdijk 12
12. 18 juli 2011 11080 Cattenbroekerdijk 7

Reacties met betrekking tot het deelgebied Putkop

13. 7 juli 2011 10169 Leidsestraatweg 12
14. 8 juli 2011 10062 Techniekweg 10
15. 8 juli 2011 10063 Industrieweg 10e
16. 8 juli 2011 10064 Putkop (Bedrijfsweg 7)
17. 8 juli 2011 10065 Breudijk 8a
18. 8 juli 2011 10066 Nijverheidsweg 10
19. 8 juli 2011 10067 Dorpstraat 202
20. 8 juli 2011 10068 Breudijk 22
21. 14 juli 2011 12588 Industrieweg 9
22. 15 juli 2011 10917 Breudijk 7
23. 19 juli 2011 11082 Productieweg 3
24. 19 juli 2011 11090 Productieweg 5
25. 28 juli 2011 12088 Breudijk 5

26.	2 augustus 2011	12496	Breudijk 14
27.	11 augustus 2011	13431	Putkop 21
28.	16 augustus 2011	13611	Breudijk 14a

Algemene reacties

1. Algemeen

Reactie

Verzocht wordt de bouwhoogte te verhogen naar 16 meter en het bebouwingspercentage afhankelijk te laten zijn van het aantal medewerkers in verband met intensiever en duurzamer bouwen.

Beantwoording

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het in het algemeen niet wenselijk om overal zondermeer een bouwhoogte van 16 meter toe te staan. Indien een grotere hoogte geen onevenredige hinder voor de omgeving veroorzaakt, kan met een afwijkingsmogelijkheid de toegestane bouwhoogte met maximaal 2 meter worden overschreden. Hiermee biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit bij vernieuwing of verbouwing van een bedrijfspand. Een bebouwingspercentage van 80% wordt ruim voldoende geacht. De benodigde aantal vierkante meters aan bebouwing heeft niet altijd een relatie met het aantal medewerkers. Dit is geheel afhankelijk van de producten die in het bedrijf bewerkt of vervaardigd worden.

In concrete gevallen zullen wij beoordelen of een hoogte van 16 meter of een hoger bebouwingspercentage wenselijk is. Wij hebben de mogelijkheid om hiervoor af te wijken van het bestemmingsplan.

Reacties met betrekking tot deelgebied Barwoutswaarder

2. Barwoutswaader 9-11

Reactie

- a) Verzocht wordt de kantoorruimte van het bedrijfspand op het perceel Barwoutswaarder 9 – 11, dat momenteel leeg staat, als bedrijfswoning te bestemmen. De kantoorruimte staat momenteel leeg.
- b) Aangegeven wordt dat het gebouw in twee termijnen is gebouwd. Verzocht wordt voor het oudste deel een bouwhoogte van 11 meter mogelijk te maken, zodat bij vernieuwing iets hoger kan worden gebouwd.

Beantwoording

- a) Uitgangspunt is geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan. Aan het verzoek zal in het kader van het bestemmingsplan dan ook geen medewerking worden verleend. De kantoorruimte kan trouwens ook voor bedrijfsactiviteiten gebruikt worden. Vestiging van een nieuwe bedrijfswoning is pas mogelijk met een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan of met een aparte wijziging van het bestemmingsplan. Om te onderzoeken of een bedrijfswoning in dit concrete geval mogelijk is en of wij daaraan willen meewerken, kunt u een haalbaarheidsverzoek indienen.
- b) De toegestane maximale bouwhoogte op het perceel bedraagt 10 meter. In de regels is ten behoeve van de flexibiliteit van het plan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om de bouwhoogte met maximaal 2 meter te overschrijden, indien hierdoor in de directe omgeving geen onevenredige hinder wordt veroorzaakt. Met deze afwijkingsmogelijkheid is het dus mogelijk om bij vernieuwing tot een hoogte van 11 meter te bouwen.

3. Hollandbaan 14

Reactie

- a) Verzocht wordt het gehele perceel Hollandbaan 14 als bedrijf te bestemmen. Op het perceel is een autobedrijf aanwezig.
- b) Verzocht wordt de mogelijkheid voor de realisering van een tankstation en carwash mogelijk te maken. In het kader van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik en Zegveld' zijn hier afspraken over gemaakt.

Beantwoording

- a) Het perceel Hollandbaan 14 ligt buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Barwoutswaarder, Polanen en Putkop', omdat voor het gebied ten westen van Barwoutswaarder plannen zijn voor de aanleg van een randweg. Omdat het oostelijk deel van het perceel wel binnen het plangebied valt, wordt de plangrens aangepast zodat het gehele perceel binnen het plangebied valt. Op het perceel wordt de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen.
- b) Het bestemmingsplan betreft in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan. Dit houdt in dat in het plan de huidige situatie (met enige uitbreidingsruimte) wordt vastgelegd en geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen. Een tankstation en carwash worden dan ook niet in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De afspraken die in het kader van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik en Zegveld' zouden zijn gemaakt, zijn overigens niet bekend bij de gemeente.

4. Barwoutswaarder

Reactie

- a) Aangegeven wordt dat in het bedrijfspand op het perceel Rietdekkersweg 12/14 op het bedrijventerrein Barwoutswaarder op de eerste etage een bedrijfskantoor/bedrijfswoonunit gevestigd is, maar niet als zodanig is aangegeven. Dit geldt ook voor meerdere panden op het bedrijventerrein Barwoutswaarder.
- b) Verzocht wordt op het perceel Bierbrouwersweg 31b een aanduiding op te nemen voor de aanwezige showroom en groothandel/detailhandel volumineus.
- c) Verzocht wordt op het perceel Leidekkersweg 42/44 een aanduiding op te nemen voor de aanwezige showroom en groothandel/detailhandel volumineus.
- d) Verzocht wordt op het perceel Touwslagersweg 12A7 en 12A6 het bedrijfskantoor/bedrijfswoonruimte op de eerste etage te bestemmen.

Beantwoording

- a) Ondergeschikte bedrijfsgebonden kantoren zijn binnen de bestemming toegestaan en worden niet apart op de verbeelding aangeduid. Uitsluitend de vigerende bedrijfswoningen worden als zodanig bestemd. Op het perceel Rietdekkersweg 12/14 is geen sprake van een bestaande bedrijfswoning. Nieuwe bedrijfswoningen worden in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.
- b) Een groothandel/internetverkoop past binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' en hoeft niet apart te worden aangeduid.
- c) Op het perceel is een lijstenmakerij aanwezig die tevens lijsten en aanverwante artikelen verkoopt. Productiegebonden detailhandel, ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie is binnen de bestemming mogelijk. Hiervoor hoeft niet apart een aanduiding te worden opgenomen. Het pand maakt onderdeel uit van een bedrijfsverzamel pand. In de regels is aangegeven, dat een showroom ter plaats van een bedrijfsverzamel pand is toegestaan.
- d) Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn ondergeschikte bedrijfsgebonden kantoren toegestaan en worden niet apart op de verbeelding aangeduid. Ter plaatse is tevens een aanduiding opgenomen

voor het bedrijfsverzamelgebouw. Hier zijn tevens zelfstandige kantoren toegestaan. Uitsluitend de vigerende bedrijfswoningen worden als zodanig bestemd. Op het perceel is geen sprake van een bestaande bedrijfswoning. Nieuwe bedrijfswoningen worden in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

5. Wagenmakersweg 5

Reactie

Aangegeven wordt dat tweemaal per jaar een magazijnverkoop plaats vindt op het perceel Wagenmakersweg 3-5 op het bedrijventerrein Barwoutswaarder. Op het perceel is een kantoor en magazijn gevestigd voor de bevoorrading van sportwinkels. Dit was met de bestemming (volumineuze)detailhandel in het vigerende bestemmingsplan mogelijk. Gevraagd wordt of met de bestemming 'Bedrijventerrein' nog de jaarlijkse vergunning afgegeven kan worden voor de magazijnverkopen. Indien dit niet geval is, wordt verzocht de bestemming te wijzigen.

Beantwoording

Het bedrijf betreft hoofdzakelijk een bedrijf zonder detailhandel. Voor de tweejaarlijkse magazijnverkoop wordt op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) een evenementenvergunning verleend. Dit blijft nog steeds mogelijk. Het is niet nodig het bestemmingsplan aan te passen.

6. Barwoutswaarder 2

Reactie

Gevraagd wordt wat de stand van zaken is ten aanzien van het afvalbrengrstation. Gevreesd wordt voor overlast op de route naar het afvalbrengrstation en daardoor een aantasting van het woongenot.

Beantwoording

De nieuwe uitrit van het afvalbrengrstation geeft juist een betere doorstroming. Via de nieuwe uitrit verlaat het verkeer direct het bedrijventerrein. Het verkeer hoeft dan niet meer terug via de Touwslagersweg of Pijpenmakersweg.

7. Barwoutswaarder-West

Reactie

Bezwaar wordt gemaakt tegen het niet één op één overnemen van het bestemmingsplan Barwoutswaarder-West in het voorontwerpbestemmingsplan. De nu opgenomen agrarische bestemming met wijzigingsbevoegdheid is onjuist en biedt geen rechtszekerheid. Op basis van het destijds opgestelde voorontwerpbestemmingsplan Barwoutswaarder-West is een concept samenwerkings- / exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Deze overeenkomst kan aangemerkt worden als een anterieure overeenkomst, waarmee de financiële uitvoerbaarheid van het plan is aangetoond. Tevens voorziet het voorontwerpbestemmingsplan Barwoutswaarder-West in een ruimtelijk kader, waardoor er geen belemmeringen zijn om het plan in het bestemmingsplan op te nemen. Verzocht wordt te komen tot een juist en acceptabel planologische kader en/of aanpassing en het voorontwerpbestemmingsplan, zodat de ontwikkeling in het gebied geen vertraging ondervindt en geen financiële risico's loopt.

Beantwoording

Voor Barwoutswaarder-West is destijds een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Omdat dit bestemmingsplan niet verder in procedure is gebracht heeft het plan geen juridische status en kan het

niet aangemerkt worden als een vigerende bestaande situatie. Tevens zijn in de tussentijd geen verzoeken ingediend voor het in gebruik nemen van de onbebouwde percelen. Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Barwoutwaard, Polanen en Putkop vormt een conserverend bestemmingsplan. Dit houdt in dat grootschalige ontwikkelingen niet bij recht worden mogelijk gemaakt. Daarom is voor Barwoutswaarder-West gekozen voor een 'tussenvorm' door voor de nog onbebouwde percelen de vigerende bestemming 'Agrarisch' op te nemen met een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om relatief eenvoudig het plan te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventrein'. In het kader van het wijzigingsplan wordt dan een definitieve anterieure overeenkomst gesloten. Het bestemmingsplan zal op dit punt dan ook niet gewijzigd worden.

Reacties met betrekking tot deelgebied Polanen

8. Cattenbroekerdijk 4

Reactie

Verzocht wordt het bijgebouw bij de woning aan de Cattenbroekerdijk 4, dat als kantoor en opslagruimte in gebruik is, als zelfstandige woning te bestemmen. Het bijgebouw kan als een volledig zelfstandige woning worden aangemerkt. Het voldoet geheel aan de bouwvoorschriften van een woning en heeft zelfstandige nutsaansluitingen.

Beantwoording

Nieuwe woningen worden niet zondermeer mogelijk gemaakt. Uitsluitend indien in het geldende bestemmingsplan reeds bouwrechten voor een nieuwe woning aanwezig waren. Tevens betreft dit bestemmingsplan een conserverend plan. Dit houdt in dat er zo weinig mogelijk ontwikkelingen worden meegenomen. De gemeente ziet daarom in het kader van dit bestemmingsplan geen reden om het bijgebouw als zelfstandige woning te bestemmen.

Bovendien heeft de gemeente in antwoord op een haalbaarheidsverzoek al aangegeven, dat geen medewerking wordt verleend aan het gebruik van het bijgebouw als woning. Een nieuwe woning doet afbreuk aan het bebouwingslint. Hoewel de woning in het reeds bestaande gebouw komt, neemt de druk op het bebouwingslint toe. Een nieuwe woning neemt namelijk nieuwe (vergunningvrije) bouwmogelijkheden met zich mee, die het lint kunnen verdichten. Verder heeft een nieuwe woning ook een verkeersaantrekkende werking. Dit laatste wringt des te meer, omdat de Cattenbroekerdijk een belangrijke recreatieve verbinding is.

Overigens kent het bestemmingsplan wel een bepaling om (onder voorwaarden) mee te werken aan een mantelzorgwoning.

9. Cattenbroekerdijk 12a

Reactie

- a) Verzocht wordt op het perceel Cattenbroekerdijk 12A een extra woning mogelijk te maken voor de huisvesting van één van de kinderen ten behoeve van de zorgvraag. Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig voor een extra woning. Tevens past de realisatie van de woning binnen een goede ruimtelijke ordening en het ruimtelijk beleid en zijn er geen negatieve effecten ten aanzien van de milieuaspecten. Bij de bouw van de woning zal maximaal gebruik worden gemaakt van de duurzaamheidsaspecten.
- b) Bezwaar wordt gemaakt tegen het buiten het bestemmingsplan laten van de nog te bouwen woningen aan de Cattenbroekerdijk. Volgens inspreker wordt in strijd gehandeld met het vertrouwensbeginsel en motiveringsbeginsel van artikel 3:46 Awb en de vereiste zorgvuldigheid (artikel 3:2 en 3:4 Awb).

Beantwoording

- a) Het karakter van het bestemmingsplan is conserverend. Dit houdt in dat ontwikkelingen, zoals het mogelijk maken van nieuwe woningen, niet in het bestemmingsplan worden meegenomen. Tevens omdat voor dergelijke ontwikkelingen allerlei onderzoeken moeten worden uitgevoerd en een stedenbouwkundige afweging moet worden gemaakt. Daarom zal de bouw van een extra woning niet in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. De bouw van een nieuwe woning is pas mogelijk met een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Om te onderzoeken of een woning mogelijk is en of wij daaraan meewerken, kunt u een haalbaarheidsverzoek indienen. Overigens kent het bestemmingsplan wel een bepaling om (onder voorwaarden) mee te werken aan een mantelzorgwoning. Wij merken verder op dat de locatie binnen de geluidszone van de rijksweg A12 valt, waarbinnen geen woningbouw meer mogelijk is, omdat de maximale geluidsnormen volgens de huidige wetgeving worden overschreden.
- b) Voor de genoemde nog te bouwen woningen geldt, dat de bouw van deze woningen mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan. Het conserverende karakter van het nieuwe bestemmingsplan neemt juist met zich mee, dat de woningen pas worden meegenomen als zij daadwerkelijk zijn gebouwd.

10. Polanen*Reactie*

- a) Verzocht wordt het bouwvlak op het perceel in de zuidwesthoek van het plangebied (Van Wijk Locatie) van het bedrijventerrein Polanen aan te passen, zodat het stedenbouwkundig binnen het bouwvlak past. Het stedenbouwkundig plan is reeds door de gemeente akkoord bevonden.
- b) Aangegeven wordt dat de bouwhoogte van 20 meter voor 50% van het perceel conform het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt wordt. Nu is het op het gehele perceel slechts een bouwhoogte van 15 meter toegestaan.
- c) Aangegeven wordt dat de bouwmogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan beperkter zijn. In het vigerende bestemmingsplan is namelijk een reclamezuil tot 40 meter toegestaan.
- d) Aangegeven wordt dat het bouwvlak ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan verkleind is, maar het bebouwingspercentage gelijk is gebleven, waardoor er minder gebouwd kan worden. Aangegeven wordt dat de gebruiksmogelijkheden en de vrijstellingsmogelijkheden ten aanzien van het gebruik ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan beperkter zijn. In het vigerende bestemmingsplan is een ruimere mogelijkheid voor kantoorvestigingen en is tevens horeca mogelijk.

Beantwoording

- a) De begrenzing van de bestemmingen en het bouwvlak in de zuidwesthoek van het plangebied van het bedrijventerrein Polanen is afgestemd op de nieuwe situering van de op- en afrit van de A12. Middels een afwijkingsbevoegdheid zal medewerking worden verleend aan het bouwplan. Indien voor vaststelling van het bestemmingsplan het afwijkingsbesluit wordt genomen, wordt het bouwvlak hierop aangepast.
- b) Uitgangspunt van het bestemmingsplan is minimaal de geldende rechten over te nemen. Daarom wordt een bouwhoogte van 20 meter en een bebouwingspercentage van 50% op het perceel opgenomen.
- c) Aan de binnenplanse vrijstelling voor een reclamemast van 40 meter is destijds goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten en de mast wordt dus niet in het vigerende bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De bestaande rechten worden overgenomen. In het bestemmingsplan zal een reclamemast tot 15 meter hoog worden mogelijk gemaakt.

- d) Zoals onder a is aangegeven, is de begrenzing van de bestemmingen en het bouwvlak van het onbebouwde perceel afgestemd op de toekomstige situering van de op- en afrit van de A12. Daarom is het bouwvlak verkleind ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.
- e) In het vigerende bestemmingsplan is aangegeven, dat qua horeca uitsluitend een restaurant van 500 m² mag worden gerealiseerd. Dit restaurant is reeds aanwezig en als zodanig bestemd. Er is dan ook geen rede om de regeling over te nemen. Qua kantoren is besloten om uitsluitend bedrijfsgebonden kantoren toe te staan. Het is niet wenselijk dat zelfstandige kantoren zich op locaties vestigen die bedoeld zijn voor bedrijven, gezien de behoefte aan bedrijfsruimte en overschot aan zelfstandige kantoorruimte. Bedrijfsgebonden kantoren zijn wel toegestaan.

11. Cattenbroekerdijk 12

Reactie

Verzocht wordt op het perceel Cattenbroekerdijk 12 een bouwvlak op te nemen voor een twee-onder-een-kapwoning. In de in 1995 met de gemeente Woerden gesloten koopovereenkomst is opgenomen, dat bij de wijziging van het bestemmingsplan op het perceel een bouwvlak opgenomen wordt ten behoeve van de bouw van twee-onder-een-kapwoning ter plaatse van de huidige woning.

Beantwoording

Het karakter van het bestemmingsplan is conserverend. Dit houdt in dat ontwikkelingen, zoals het mogelijk maken van nieuwe woningen, niet in het bestemmingsplan worden meegenomen. Tevens omdat voor dergelijke ontwikkelingen allerlei onderzoeken moeten worden uitgevoerd en een stedenbouwkundige afweging moet worden gemaakt. Daarom zal de bouw van een extra woning niet in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

In het geldende bestemmingsplan uit 1996 zijn geen bouwvlakken opgenomen. Tevens is in de gehele periode vanaf 1995 geen verzoek ingediend voor het bouwen van een woning. Hieruit is af te leiden dat er geen grote behoefte bestaat om een extra woning te bouwen. Daarbij komt dat de locatie binnen de geluidszone van de rijksweg A12 valt, waarbinnen geen woningbouw meer mogelijk is, omdat de maximale geluidsnormen volgens de huidige wetgeving worden overschreden. Dit in overweging nemende, is besloten in dit conserverende bestemmingsplan geen extra bouwvlak op te nemen.

12. Cattenbroekerdijk 7

Reactie

Verzocht wordt op het perceel Cattenbroekerdijk 7 een bouwvlak op te nemen voor een vrijstaande woning naast het bouwvlak van de huidige woning. In de in 1995 met de gemeente Woerden gesloten koopovereenkomst is opgenomen, dat bij de wijziging van het bestemmingsplan op het perceel een bouwvlak opgenomen wordt ten behoeve van de bouw van twee-onder-een-kapwoning ter plaatse van de bestaande woning.

Beantwoording

Het karakter van het bestemmingsplan is conserverend. Dit houdt in dat ontwikkelingen, zoals het mogelijk maken van nieuwe woningen, niet in het bestemmingsplan worden meegenomen. Tevens omdat voor dergelijke ontwikkelingen allerlei onderzoeken moeten worden uitgevoerd en een stedenbouwkundige afweging moet worden gemaakt. Daarom zal de bouw van een extra woning niet in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

In het geldende bestemmingsplan uit 1996 zijn geen bouwvlakken opgenomen. Tevens is in de gehele periode vanaf 1995 geen verzoek ingediend voor het bouwen van een woning. Hieruit is af te leiden

dat er geen grote behoefte bestaat om een extra woning te bouwen. Dit in overweging nemende, is besloten in dit conserverende bestemmingsplan geen extra bouwvlak op te nemen.

Reacties met betrekking tot deelgebied Putkop

13. Leidsestraatweg 12

Reactie

Gevraagd wordt wat er met de braakliggende strook grond aan de oostzijde van het bedrijventerrein Putkop gaat gebeuren. Inspreker wil zich inschrijven voor nieuwe kavel op het bedrijfsterrein Harmelen A12 (circa 5.000 m²). Hiermee wordt dan 2.500 m² aan bedrijfsperceel achtergelaten op de huidige kavel.

Beantwoording

Het perceel aan de zuidoostzijde van het bedrijventerrein Putkop – voorzover gelegen binnen de rode contour – is in de Ruimtelijke Structuurvisie van de gemeente Woerden aangewezen voor uitbreiding van het bedrijventerrein. Voor deze strook wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in de toekomst het bedrijventerrein Putkop uit te breiden.

In het kader van het regioconvenant bedrijventerreinen is onderzocht wat de regionale behoefte is aan nieuw bedrijventerrein. De volgende vraag is waar uitbreiding van bedrijventerreinen in de regio moet komen. In dit onderzoek wordt ook een verdere uitbreiding van de Putkop meegenomen.

14. Techniekweg 10

Reactie

Verzocht wordt de rode contour ter plaatse van het perceel Techniekweg 10 op het bedrijventerrein Putkop met circa 1.000 m² uit te bereiden. Inspreker is gevestigd op het perceel en heeft behoefte aan uitbreiding.

Beantwoording

Het perceel aan de zuid-oostzijde van het bedrijventerrein Putkop – voorzover gelegen binnen de rode contour – is in de Ruimtelijke Structuurvisie van de gemeente Woerden aangewezen voor uitbreiding van het bedrijventerrein. Voor deze strook wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in de toekomst het bedrijventerrein Putkop uit te breiden.

In het kader van het regioconvenant bedrijventerreinen is onderzocht wat de regionale behoefte is aan nieuw bedrijventerrein. De volgende vraag is waar uitbreiding van bedrijventerreinen in de regio moet komen. In dit onderzoek wordt ook een verdere uitbreiding van de Putkop meegenomen.

15. Industrieweg 10e

Reactie

Verzocht wordt uitbreidingsruimte mogelijk te maken van circa 1.500 m² bij het perceel Industrieweg 10^e op het bedrijventerrein Putkop. Inspreker verwacht de komende 5 jaar deze ruimte nodig te hebben voor uitbreiding van het bedrijf.

Beantwoording

Het perceel aan de zuidoostzijde van het bedrijventerrein Putkop – voorzover gelegen binnen de rode contour – is in de Ruimtelijke Structuurvisie van de gemeente Woerden aangewezen voor uitbreiding van het bedrijventerrein. Voor deze strook wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in de toekomst het bedrijventerrein Putkop uit te breiden.

In het kader van het regioconvenant bedrijventerreinen is onderzocht wat de regionale behoefte is aan nieuw bedrijventerrein. De volgende vraag is waar uitbreiding van bedrijventerreinen in de regio moet komen. In dit onderzoek wordt ook een verdere uitbreiding van de Putkop meegenomen.

16. Putkop (Bedrijfsweg 7)

Reactie

gevraagd wordt of er nog een uitbreiding van het bedrijventerrein Putkop voor bedrijfspanden gepland is, omdat het bedrijf momenteel ruimte te kort komt en graag naar een groter pand wil verhuizen.

Beantwoording

Het perceel aan de zuidoostzijde van het bedrijventerrein Putkop – voorzover gelegen binnen de rode contour – is in de Ruimtelijke Structuurvisie van de gemeente Woerden aangewezen voor uitbreiding van het bedrijventerrein. Voor deze strook wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in de toekomst het bedrijventerrein Putkop uit te breiden.

In het kader van het regioconvenant bedrijventerreinen is onderzocht wat de regionale behoefte is aan nieuw bedrijventerrein. De volgende vraag is waar uitbreiding van bedrijventerreinen in de regio moet komen. In dit onderzoek wordt ook een verdere uitbreiding van de Putkop meegenomen.

17. Breudijk 8a

Reactie

- a) Verzocht wordt op het perceel Breudijk 8a een kantoorruimte mogelijk te maken.
- b) Verzocht wordt de woning op het perceel Breudijk 8 als 'Bedrijf' te bestemmen.
- c) Aangegeven wordt dat inspreker behoefte heeft aan een extra stuk grond van circa 7.000 m² in verband met opslag.

Beantwoording

- a) Een bedrijfsgebonden kantoor is binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' mogelijk. Het kantoor dient wel ondergeschikt te zijn aan de bedrijfsfunctie en binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd en te voldoen aan de geldende bouwregels. Een zelfstandige kantoorfunctie is op het perceel niet toegestaan.
- b) De woning is in het geldende bestemmingsplan bestemd voor wonen en is in gebruik als burgerwoning. De woonbestemming is conform het vigerende bestemmingsplan overgenomen en kan niet zondermeer worden omgezet in een bedrijfsbestemming. Omzetting van de woning is mogelijk met een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan of een aparte wijziging van het bestemmingsplan. Om te onderzoeken of een bedrijfswoning in dit concrete geval mogelijk is en of wij daaraan meewerken, kunt u een haalbaarheidsverzoek indienen.
- c) Het perceel aan de zuidoostzijde van het bedrijventerrein Putkop – voorzover gelegen binnen de rode contour – is in de Ruimtelijke Structuurvisie van de gemeente Woerden aangewezen voor uitbreiding van het bedrijventerrein. Voor deze strook wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in de toekomst het bedrijventerrein Putkop uit te breiden.

Het perceel aan de zuidoostzijde van de Putkop – voor In het kader van het regioconvenant bedrijventerreinen is onderzocht wat de regionale behoefte is aan nieuw bedrijventerrein. De volgende vraag is waar uitbreiding van bedrijventerreinen in de regio moet komen. In dit onderzoek wordt ook een verdere uitbreiding van de Putkop meegenomen.

18. Nijverheidsweg 10*Reactie*

Verzocht wordt het bedrijventerrein langs het spoor door te trekken, omdat er behoefte bestaat aan uitbreiding van het perceel Nijverheidsweg 10 met circa 1.000 m² à 1.500 m².

Beantwoording

Het is niet mogelijk het bedrijventerrein verder langs het spoor uit te breiden. De contouren van het bedrijventerrein liggen vast. Daarin is een uitbreiding langs het spoor niet voorzien. Het perceel aan de zuid-oostzijde van het bedrijventerrein Putkop – voorzover gelegen binnen de rode contour – is in de Ruimtelijke Structuurvisie van de gemeente Woerden wel aangewezen voor uitbreiding van het bedrijventerrein. Voor deze strook wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in de toekomst het bedrijventerrein Putkop uit te breiden.

In het kader van het regioconvenant bedrijventerreinen is onderzocht wat de regionale behoefte is aan nieuw bedrijventerrein. De volgende vraag is waar uitbreiding van bedrijventerreinen in de regio moet komen. In dit onderzoek wordt ook een verdere uitbreiding van de Putkop meegenomen.

19. Dorpstraat 202*Reactie*

Verzocht wordt de gronden aan de zuid-oostzijde van het bedrijventerrein Putkop – die in eigendom zijn van de gemeente – te beplanten, zodat er een groene afscheiding van het bedrijventerrein ontstaat.

Beantwoording

Het perceel aan de zuid-oostzijde van het bedrijventerrein Putkop – voorzover gelegen binnen de rode contour – is in de Ruimtelijke Structuurvisie van de gemeente Woerden aangewezen voor uitbreiding van het bedrijventerrein. Als er concrete plannen voor de herontwikkeling komen, zullen eisen worden gesteld aan de landschappelijke inpassing.

20. Breudijk 22*Reactie*

- a) Verzocht wordt op de verbeelding en in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen dat tussen de percelen Handelsweg 7 en Techniekweg 16 een strook open en onbebouwd moet blijven in verband met de mogelijke uitbreiding van het bedrijventerrein.
- b) Verzocht wordt het recht van overpad van de techniekweg (bij de parkeerlus) naar het weiland in het bestemmingsplan te vermelden.
- c) Verzocht wordt het recht van overpad in het verlengde van de Energieweg tussen de percelen Handelsweg 7 en Techniekweg 16 in het bestemmingsplan te vermelden.
- d) Aangegeven wordt dat het perceel Breudijk 22 ook een bestemming als boomkwekerij heeft.

Beantwoording

- a) De uitbreiding van het bedrijventerrein en de inrichting ervan zijn nog onzeker. Omdat de strook grond in eigendom van de gemeente is en deze erop toeziet dat hier niet gebouwd wordt, hoeft het stuk grond (voorlopig) niet anders bestemd te worden. In het kader van het regioconvenant bedrijventerreinen is onderzocht wat de regionale behoefte is aan nieuw bedrijventerrein. De volgende vraag is waar uitbreiding van bedrijventerreinen in de regio moet komen. In dit onderzoek wordt ook uitbreiding van de Putkop meegenomen.

- b) Recht van overpad wordt niet in een bestemmingsplan geregeld, maar privaatrechtelijk. Er is dan ook geen reden om dit in het bestemmingsplan te vermelden.
- c) Zie antwoord onder b.
- d) Het perceel Breudijk 22 valt niet binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Barwoutswaarder, Polanen en Putkop'. De reactie vormt daarmee geen inhoudelijke reactie op het bestemmingsplan en wordt daarom in dit kader niet behandeld.

21. Industrieweg 9

Reactie

Bezwaar wordt gemaakt tegen het niet opnemen van de bedrijfswoning op het perceel Industrieweg 9 op het bedrijventerrein Putkop. Verzocht wordt alsnog een aanduiding voor de aanwezige bedrijfswoning op te nemen.

Beantwoording

Per abuis is op het perceel Industrieweg 9 de bedrijfswoning niet bestemd. Op het perceel wordt alsnog een aanduiding voor de bedrijfswoning opgenomen.

22. Breudijk 7

Reactie

Verzocht wordt de woning op het perceel Breudijk 7 als burgerwoning te bestemmen in plaats van bedrijfswoning. De woning wordt is sinds lange tijd in gebruik als burgerwoning. In het kadaster staat het object als woning beschreven en in de afgelopen jaren zijn woonbelastingen over de woning geheven. In het geldende bestemmingsplan uit 1989 is de woning ten onrechte als bedrijfswoning bestemd.

Verzocht wordt de contouren van het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan op het perceel Breudijk 7 te handhaven. Het bouwvlak is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanzienlijk verkleind en is voor slechts 70% bebouwbaar in plaats van 100%.

Beantwoording

Voor het bestemmen van de bedrijfswoningen zijn de vigerende bestemmingsplannen aangehouden. Vandaar dat de woning op het perceel als bedrijfswoning is bestemd. Nu kan worden vastgesteld dat deze woning al lange tijd – en ook voor de vaststelling van het nog geldende bestemmingsplan – als burgerwoning in gebruik is en daarmee in het vigerende bestemmingsplan onder het overgangsrecht is gebracht, en niet handhavend is opgetreden, zal de woning als burgerwoning worden bestemd. Volgens de systematiek van de woonbestemming krijgt de woning zelf (de hoofdmassa) een bouwvlak. Op de rest van het perceel is bebouwing mogelijk volgens de erfbebouwingsregeling.

23. Productieweg 3

Reactie

Verzocht wordt op het perceel Productieweg 3 op het bedrijventerrein Putkop de aanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen conform het vigerende bestemmingsplan.

Beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan wordt op het perceel een bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Per abuis is dit niet overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt alsnog de aanduiding 'bedrijfswoning' op het perceel opgenomen.

24. Productieweg 5*Reactie*

Verzocht wordt op het perceel Productieweg 5 op het bedrijventerrein Putkop de aanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen conform het vigerende bestemmingsplan.

Beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan wordt op het perceel een bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Per abuis is dit niet overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt alsnog de aanduiding 'bedrijfswoning' op het perceel opgenomen.

25. Breudijk 5*Reactie*

Verzocht wordt het terrein achter het perceel Breudijk 5 in te tekenen als industrieterrein met de huidige bebouwing. Daarbij wordt aangegeven, dat inspreker de huidige bebouwing wil vervangen door een nieuwe grotere machineloods. Het perceel is in 1994 aangekocht en bij het naastgelegen loonbedrijf annex aannemersbedrijf (Breudijk 3b) getrokken. Tevens is de watergang tussen de twee percelen gedempt.

Beantwoording

Het perceel achter Breudijk 5 valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Barwoutswaarder, Polanen en Putkop'. Het perceel is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Harmelen 2001' opgenomen en daarin specifiek bestemd voor de huidige bedrijfsactiviteiten. Ook omdat het perceel buiten de rode contour ligt, is het niet wenselijk het perceel bij het bedrijventerrein te betrekken. Om die reden zal het perceel dan ook niet worden opgenomen in het bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen. De bestemming 'Water' ter plaatse van de gedempte watergang wordt verwijderd.

26. Breudijk 14*Reactie*

Verzocht wordt de bedrijfswoning op het perceel Breudijk 14 als burgerwoning te bestemmen. Op het perceel heeft al ruim 30 jaar geen bedrijfsvoering plaatsgevonden. Met de bedrijfsbestemming kan het woongenot, door bijvoorbeeld een aan-/uitbouw, niet worden vergroot. Tevens wordt rondom het perceel en op een groot deel van de Breudijk wel een woonbestemming gehanteerd.

Beantwoording

Voor het bestemmen van de bedrijfswoningen zijn de vigerende bestemmingsplannen aangehouden. Vandaar dat de woning op het perceel als bedrijfswoning is bestemd. Nu blijkt dat deze woning al lange tijd – en ook voor de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan – als burgerwoning in gebruik is en daarmee in het vigerende bestemmingsplan onder het overgangsrecht is gebracht, maar niet handhavend is opgetreden, zal de woning als burgerwoning worden bestemd.

27. Putkop 21*Reactie*

Verzocht wordt bedrijfsbestemming op de woning op het perceel Putkop 21 te wijzigen in een woonbestemming. In het verleden zijn de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning apart van elkaar

verkocht. De bedrijfswoning wordt al 20 jaar als burgerwoning gebruikt. Tevens is in het verleden een artikel 19 procedure opgestart.

Beantwoording

Voor het bestemmen van de bedrijfswoningen zijn de geldende bestemmingsplannen aangehouden. Nu blijkt dat in het verleden een vrijstellingsprocedure is doorlopen, wordt het bestemmingsplan hierop aangepast. De bedrijfswoning wordt als burgerwoning bestemd.

28. Breudijk 14a

Reactie

- a) Verzocht wordt de bedrijfswoning op het perceel Breudijk 14a op het bedrijventerrein Putkop als burgerwoning te bestemmen. Na de verkoop van het bedrijfsgedeelte van het perceel is de woning niet langer in gebruik als bedrijfswoning.
- b) Verzocht wordt de kantoorbestemming te verruimen voor meer mogelijkheden, zoals een verzamelgebouw van geneeskundige bedrijven of tijdelijke bewoning. Inspreker is eigenaar van het kantoorpand op het perceel Productieweg 8 op het bedrijventerrein Harmelen. Het pand staat al enkele jaren leeg. Er zijn diverse verzoeken binnengekomen voor tijdelijk bewoning voor bijvoorbeeld seizoenarbeiders en mensen die gescheiden zijn. Op het kantoorpand is een woonvergunning aanwezig.

Beantwoording

- a) Zoals reeds ook in een persoonlijke brief is aangegeven, wordt geen medewerking verleend aan de omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning. Vanuit de Economische Visie is omzetting niet wenselijk, omdat dat een bedrijfsbestemming verloren zou gaan, terwijl er juist schaarste aan bedrijfsruimte is.
- b) Het perceel is bestemd voor bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.2. Dit houdt in dat allerlei bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.2 op het perceel zijn toegestaan. Omdat volgens het vigerende bestemmingsplan het pand ook als zelfstandig kantoor mag worden gebruikt wordt op het perceel de aanduiding 'kantoor' opgenomen. Tijdelijke bewoning van het pand is niet wenselijk, omdat tijdelijke bewoning veelal geleidelijk omgevormd worden tot permanente bewoning, waarmee een bedrijfsbestemming verloren zou gaan, terwijl er juist schaarste aan bedrijfsruimte is.