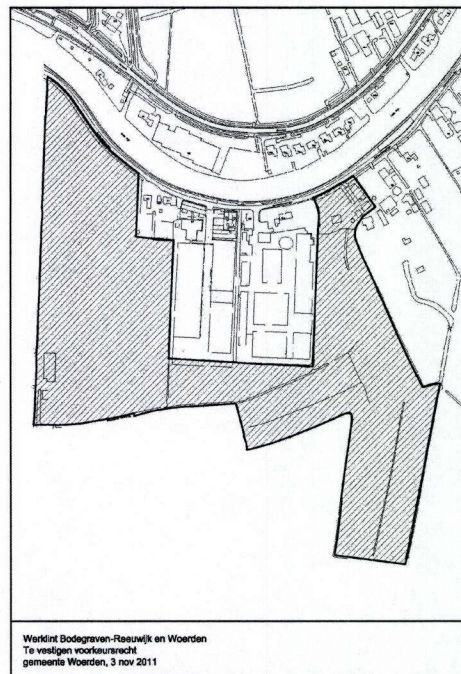
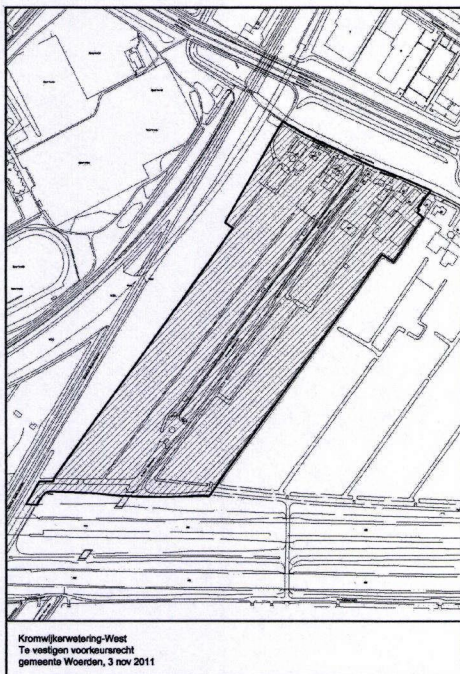


**Toelichting vestiging voorkeursrecht  
plangebieden  
“Kromwijkerwetering West”  
en  
“Werklint Bodegraven-Reeuwijk en Woerden”**



**Bijlagen, formaat A4:**

Plankaarten begrenzing voorkeursrecht beoogde gebieden

- |                |                                                    |
|----------------|----------------------------------------------------|
| I-a            | Kromwijkerwetering West                            |
| I-b            | Werklint Bodegraven-Reeuwijk en Woerden            |
| II-a, -b en -c | Detailkaarten 33, 46 en 47 geldend bestemmingsplan |

**Afdeling Ruimte**

Cluster Ruimtelijke Plannen  
Januari 2012

## **I. Inleiding**

Op 2 juli 2009 heeft de gemeenteraad de ruimtelijke structuurvisie tot 2030 voor de gemeente Woerden vastgesteld.

In die visie is onderscheid gemaakt voor de bouwperiode vóór 2015 en na 2015.

In het nadien opgestelde 1<sup>e</sup> Uitvoeringsschema Ruimtelijke Structuurvisie Woerden 2009-2030 is een afweging van prioriteiten en het voorstel tot het opstarten van een aantal projecten opgenomen.

Voor het eind van het jaar 2009 kon niet worden voldaan aan de uitwerkingsplicht om over de ontwikkeling van de polder Bijleveld, de buffer tussen Utrecht en Woerden/Harmelen, nadere besluiten te nemen.

Er was toen als sprake van een regionaal convenant bedrijventerreinen. Nader onderzoek was nodig naar de behoefte aan bedrijventerrein in de regiogemeenten volgens de zogenaamde SER-ladder.

De verwachting was eind 2009 dat dat onderzoek op zijn vroegst april 2010 gereed zou zijn.

Eerder dan het hebben van dit onderzoek kon dus niet aan het verzoek om nadere besluiten voor Bijleveld worden voldaan.

Vervolgens is het Coalitieakkoord 2010 "Keuze voor perspectief" d.d. 6 mei 2010 verschenen en is in de zomer van 2010 een nieuw collegeprogramma 2010-2014 "Een slanke overheid, een sterke samenleving" uitgebracht.

In het coalitieakkoord noemen de coalitiepartners dat zij niet overtuigd zijn van de noodzaak van een nieuw grootschalig regionaal georiënteerd bedrijventerrein in de polder Bijleveld. In de plaats daarvan wordt ingezet op herstructurering en revitalisering van bestaande bedrijventerreinen in intensieve samenwerking met de provincie Utrecht. De coalitie spreekt uit dat de locatie Breeveld in beginsel voor bedrijven moet worden gereserveerd, waarbij ten behoeve van het budgettaire neutraal ontwikkelen combinaties van wonen en werken mogelijk worden gemaakt en vanuit leefomgevings-motieven.

Een groot regionaal bedrijventerrein binnen de gemeente Woerden is hiermee van de baan.

Ook het provinciebestuur had inmiddels afgezien om uitvoering te geven aan de aanwijzing in het Streekplan Utrecht 2005 – 2015 dat er binnen de gemeente Woerden één groot regionaal bedrijventerrein dient te komen.

## **II. Aanleiding**

De afgelopen 10 jaar is in de gemeente Woerden duidelijk geworden dat er te weinig beschikbare ruimte is voor uitbreiding van (Woerdense) bedrijvigheid. Plannen van de provincie en voorgaande gemeentebesturen om regionale bedrijventerreinen aan te leggen in de polders Bijleveld of in het Groene Venster tussen Woerden en Bodegraven zijn gestrand op gebrek aan maatschappelijke en bestuurlijk draagvlak. Een zorgvuldig uitgevoerd ruimtebehoefte onderzoek overeenkomstig de zogenaamde SER-ladder, en rekening houdend met de inmiddels onstane conjunctuur dip (recessie) waarin de nationale economie zich bevindt, maakt duidelijk dat er behoefte is aan 17 ha op korte termijn en 34 hectare in de komende 15 jaar. Dit is uitsluitend een Woerdense behoefte, waarin geen rekening is gehouden met opvang van bedrijvigheid uit de omliggende gemeenten. Als enige gemeente heeft de gemeente Oudewater aangegeven hier wel behoefte (2 a 3 ha) aan te hebben.

### **III-a Economische Noodzaak**

De economische noodzaak is onderkend door de provincie Utrecht. Als enige regio in de provincie Utrecht mag in de regio Utrecht-West het aantal hectares bedrijventerrein toenemen. De veronderstelde noodzaak hiertoe is bevestigd door het Stogo onderzoek naar bedrijfsruimte behoefte. In het regionaal convenant regio Utrecht-West is ingezet op herstructurering en tegemoet komen aan de werkelijke economische noodzakelijkheid voor bedrijfsruimte groei.

Utrecht-West (en ook Woerden) wordt geremd in zijn economische groei. Dit blijkt onder meer uit de volgende gegevens:

- De ontwikkeling van de werkgelegenheid in Utrecht-West (3%) blijft achter bij het landelijk gemiddelde (6%).
- De regio kent een negatief verplaatsingssaldo: tussen 2005 en 2010 verloor de regio meer vestigingen en banen dan het won door verplaatsing.

- De economische prestaties van de regio, berekend door bureau Louter, lopen tussen 2000 en 2010 terug van 6,94 naar 6,68. Dit betekent dat de regio ten opzichte van andere regio's minder competitief en economisch minder aantrekkelijk is geworden.

De economie van Utrecht-West zit, ruimtelijk gezien, in een krap jasje. Doordat de regio in een krap jasje zit, kunnen bedrijven minder eenvoudig hun bedrijfsactiviteiten uitbreiden of verplaatsen. Dit leidt tot onderpresteren.

Door de krapte aan uitgeefbaar bedrijventerrein, komt herstructurering moeilijker van de grond. Voor succesvolle herstructurering is voldoende schuifruimte een voorwaarde.

In Woerden zijn er theoretisch mogelijkheden voor ruimtewinst door het overschot aan kantoorruimte. In de praktijk zal dit nauwelijks leiden tot extra aanbod op de markt voor bedrijfsruimten, omdat het transformeren van kantoor- naar bedrijfsruimte financieel niet aantrekkelijk is.

### **III-b Accent op herstructurering**

In Woerden is 3,5 ha beschikbaar voor uitbreiding van bedrijven (A12 en Breeveld). Daarvan is 1,5 ha in bezit van de gemeente Woerden (Breeveld).

Het is duidelijk dat de beschikbare ruimte volstrekt onvoldoende is om op termijn de behoefte van Woerdense bedrijven op te vangen.

Het bedrijfsleven in Woerden begrijpt dat uitbreiding midden in polders door de bouw van regionale bedrijventerreinen niet mogelijk is. Zij zijn bereid om, in navolging van Rijk, IPO en gemeenten, in te zetten op herstructurering en daarin te participeren.

## **IV-A**

### **Strategie / aanpak herstructurering**

De gemeente Woerden is van mening dat een duurzame en gezonde economische groei bereikt kan worden door in te zetten op de volgende elementen:

#### **a. Schuifruimte**

Om herstructurering mogelijk te maken bestaat er de noodzaak te beschikken over schuifruimte. In deze schuifruimte mogen uitsluitend bedrijven gevestigd worden die op dit moment in Woerden actief zijn en die opnieuw in te zetten bedrijfsruimte elders in Woerden achterlaten.

#### **b. Intensivering ruimtegebruik**

Achtergelaten bedrijfsruimte is slechts dan interessant om te herstructureren als het nieuwe gebruik rendeert. In de ogen van de gemeente Woerden kan dit uitsluitend als er sprake is van intensiever gebruik (meer werkgelegenheid, meer productie uren) in combinatie met een gelijke of lagere omgevingsbelasting. Ook regelgeving in het bestemmingsplan zal hierop beoordeeld worden.

#### **c. Duurzaamheid**

Van bedrijven die in Woerden gevestigd zijn en wensen te groeien wordt verwacht dat zij stevig inzetten op a) beperking van CO2 belasting, b) fijnstof reductie en c) vervanging fossiele brandstoffen. Van bedrijven die zich in de schuifruimte vestigen wordt verwacht dat zij extra werk maken van landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein.

#### **d. Grond uitgave stop**

Met het ter beschikking stellen van de Schuifruimte ("groen naar rood") wordt in Woerden nieuwe grond bestemd tot grond voor bedrijvigheid. Inwoners en bedrijfsleven dienen zich terdege te realiseren dat hiermee alle mogelijkheden om grond uit te geven voor bedrijvigheid en tegelijkertijd het waardevolle polder landschap te behouden wordt uitgeput. Indien bedrijven na benutting van deze schuifruimte in Woerden wensen te groeien voorbij de mogelijkheden die herstructurering biedt, dan rest deze bedrijven (en de gemeente) geen andere mogelijkheid dan verhuizing naar een andere gemeente. De vrijkomende grond kan opnieuw ingezet worden en zal niet herbestemd worden tot woon- of andere functies dan bedrijvigheid.

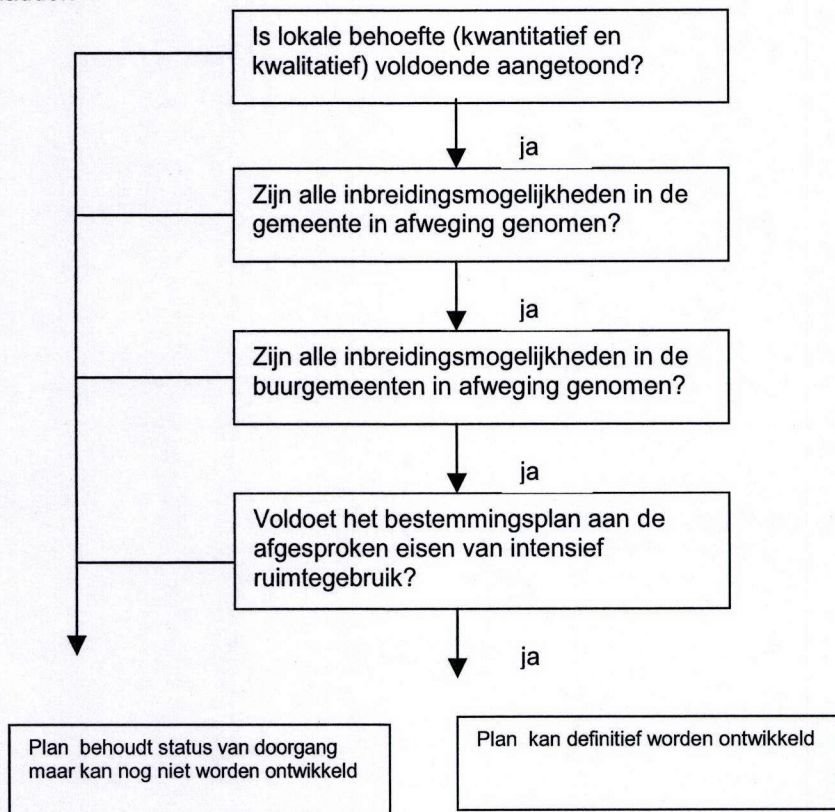
De toepassing van deze principes is een verfijning op de SER ladder die bij elke vraag naar bedrijfsruimte leidend zal zijn.

#### IV-B SER-ladder

Pas als de lokale behoefte kwantitatief en kwalitatief is aangetoond, alle inbreidingsmogelijkheden in de gemeente en de buurgemeenten zijn meegenomen en het bestemmingsplan aan de afgesproken eisen van intensief ruimtegebruik voldoet, kan een plan definitief worden ontwikkeld.

Indien aan één van deze eisen nog niet wordt voldaan kan het plan (nog) niet worden ontwikkeld.

SER-ladder:



De publieke SER-ladder biedt overheden een zorgvuldig afwegingskader voor het optimaal benutten van de beschikbare ruimte in ons land. Het is een instrument om ongewenste verrommeling van het landschap tegen te gaan. Het is een methode om tot een goede afweging te komen als het gaat om nieuwe bedrijventerreinen. Volgens de SER-ladder wordt eerst bekeken of er op de bestaande bedrijventerreinen nog ruimte beschikbaar is, of er door herstructurering nog ruimte kan worden gemaakt en of het mogelijk is de ruimte effectiever te benutten. Pas als al die mogelijkheden zijn benut, mag er tot de aanleg van een nieuw bedrijventerrein worden besloten. En dan nog moeten de verschillende belangen tegen elkaar worden afgewogen, want "bedrijventerreinen dienen de kwaliteit van natuur en landschap te respecteren en waar mogelijk te versterken", aldus het SER-advies. In het kader van deze notitie praten we uitsluitend over bedrijven en niet over een methode om tot een goede afweging te komen als het gaat om nieuwe bedrijventerreinen. We praten hier nadrukkelijk niet over de kantorenmarkt.

#### IV-C Inzet op bestaande bedrijventerreinen

Breeveld ligt ongunstig voor verkeersintensieve bedrijvigheid. In combinatie met de eigenaren van het voormalige "Den Oudsten terrein" (5 ha) wordt gezocht naar een invulling van Wonen, Werken (zgn. atelierwoningen) en bedrijvigheid met een geringe externe belasting (kennis intensief)

Het is goed mogelijk de nabij de Rijksweg A 12 gelegen ruimten (2 ha uitgeefbaar) in te zetten als bedrijventerrein.

Aan de westkant van het bedrijventerrein Barwoutswaarder ligt 1,5 ha grond, in bezit van de gemeente Woerden, met nu een agrarische bestemming, die ingezet kan worden als bedrijventerrein. De principes van herstructurering worden in de uitgifte hiervan ten volle toegepast.

#### IV-D Keuze voor schuifruimte gebieden

Met de uitgifte van de beschikbare gronden (totaal 8,5 ha) en de daarbij gepaard gaande inzet op herstructurering (verwachte ruimte opbrengst 1 ha) is duidelijk dat er een tekort overblijft van ruim 8 ha op korte termijn (urgent) en 26 ha over een periode van 15 jaar.

Dit verschil tussen vraag en aanbod maakt duidelijk dat nieuwe ruimte noodzakelijk is om aan de vraag tegemoet te komen. Aan het begin van de voorbereiding van het ontwikkelen van nieuwe gebieden wordt dit steeds afgezet tegen de dan bekende behoefte voor een termijn van 10 jaar.

#### IV-E Mogelijkheden in andere gemeenten Utrecht-West

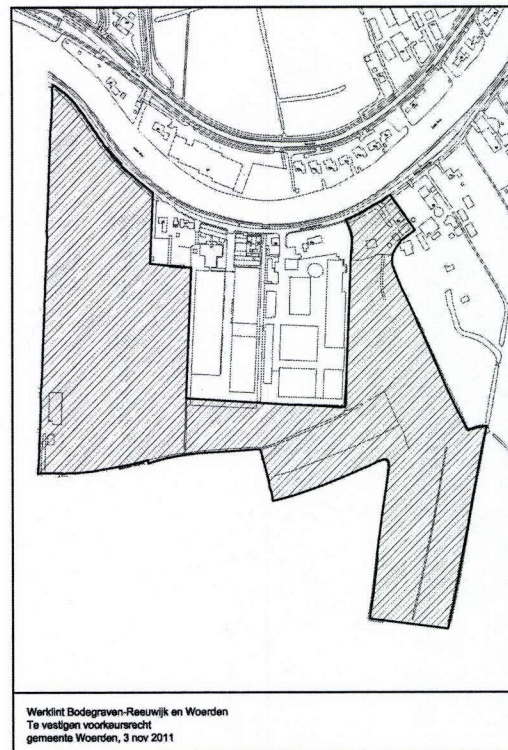
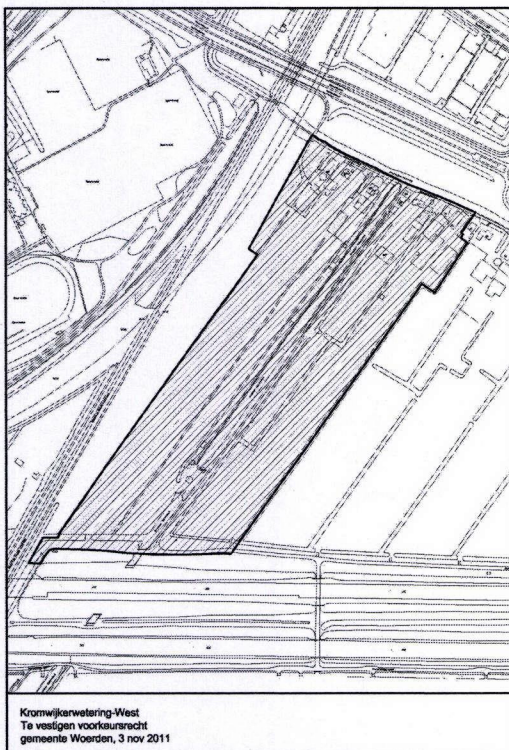
In het proces van het opstellen van het *regionaal convenant bedrijventerreinen regio Utrecht-West* is duidelijk geworden dat geen enkele gemeente de ruimtevraag van andere gemeenten kan opvangen. Ook buiten de regio zijn die mogelijkheden er beperkt (aanbod), maar ook is gebleken dat bedrijven weinig bereid zijn te verhuizen (vraag).

Een inventarisatie van de mogelijkheden binnen de gemeente grenzen van Woerden heeft tot twee lokaties geleid die met herbestemming tot het meest geringe verlies aan landschappelijke waarden leiden. Dit zijn Kromwijkerwetering West en Werklint Bodegraven-Reeuwijk en Woerden.

### V. Plangebieden, nader voor te bereiden en uit te werken

#### “Kromwijkerwetering West”

#### en “Werklint Bodegraven-Reeuwijk en Woerden”



#### V-a Kromwijkerwetering West

Dit is het gebied dat ingesloten wordt door Rijksweg A 12, Spoorbaan, BRAVO traject 3 en de Hollandbaan. Het gebied heeft een totale oppervlakte van ca 5 ha waarvan ca 3,5 tot 2,5 ha uitgeefbaar is voor bedrijvigheid.

Hierbij wordt voor dit moment ter voorlopige indicatie voor de verhouding voor het bruto terrein en netto uitgeefbaar terrein een percentage ca 60 tot 50% aangehouden. Dit kan in de praktijk bij nadere beschouwing, afhankelijk van o.a. ontsluitingmogelijkheden en kwaliteitswaarborgen, een ander afwijkend percentage blijken te zijn. Door de inklemming tussen belangrijke verkeersaders en ontsluitingswegen wordt de landschappelijke waarde hier het minst geacht. Het aantal te treffen inwoners is eveneens beperkt.

NB Hierover kan in het algemeen worden opgemerkt dat bij een aanname dat 70% van een bruto bedrijventerrein uitgeefbaar is, een factor van 1,43 volgt om van netto naar bruto te gaan. Dit slaat los van de ruimte die gemoeid is met inpassing van een bedrijventerrein ten opzichte van zijn omgeving. Daarnaast kan er ook ruimtelijke compensatie gewenst zijn als gevolg van landschapsinpassing, natuurcompensatie en/of watercompensatie. Deze elementen kunnen ervoor zorgen dat de totale factor om van netto naar bruto te komen kan uitkomen op 2

#### **V-b Werklint Bodegraven-Reeuwijk en Woerden**

Dit is gebied ingesloten door de gemeentegrens Bodegraven-Reeuwijk, een houtverwerkingsbedrijf aan Barwoutswaarder en een truck- en truckonderdelendealer aan de Molendijk op het grondgebied Bodegraven-Reeuwijk. Dit gebied heeft een totale oppervlakte van ca 11 ha waarvan ca 7,5 - 6 ha uitgeefbaar voor bedrijvigheid. Inzet van dit gebied betekent dat het venster Woerden-Bodegraven in de nabijheid van bestaande bedrijfscomplexen op een minder kwetsbare plek niet onevenredig aangetast wordt. Een nieuwe ontsluitingsweg op het grondgebied van B-R leidt tot ontlasting van het vrachtverkeer door de kern Nieuwerbrug aan de Rijn en over de weg Barwoutswaarder voor zowel Woerden als Nieuwerbrug van belang. Ook kan het een belangrijke bijdrage leveren tot afname van het sluipverkeer. Inzet van dit gebied betekent dat het venster Woerden-Bodegraven niet of nagenoeg niet wordt aangetast.

#### **V-c Inzet schuifruimte**

Ten overvloede. De nieuwe gebieden Kromwijkerwetering West en Werklint Bodegraven-Reeuwijk en Woerden worden bedrijventerrein worden schuifruimte in het kader van herstructurering. Uitsluitend bedrijven die opnieuw in te zetten ruimte in de gemeente Woerden achterlaten, krijgen gelegenheid zich hier te vestigen. Er is dus geen sprake van nieuwe bedrijvigheid maar veeleer van vervangende bedrijvigheid, die ook een plaats moet hebben om herstructurering op gang te kunnen brengen.

### **VI. Planologisch – juridische situatie oud en beoogd**

#### **VI-a Geldende bestemmingen, bestaande situatie**

Binnen de in aanmerking komende gebieden zijn in het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Woerden, Kamerik en Zegveld, vastgesteld op 3 juli 2008, zijn de bestemmingen achtereenvolgens aangegeven voor:

- a. Agrarisch met landschappelijke waarden (A-L)
- b. Agrarisch met landschappelijke en natuurlijke waarden (A-LN), met o.a. aanduidingen voor klein agrarisch bedrijf (kab), openheid en karakteristiek verkavelingspatroon (ov) en vrijkomende agrarische bebouwing (vab)
- c. Bedrijven (B)
- d. Bedrijf- Nuts- en Waterstaatsdoeleinden (B-NUW)
- e. Recreatie (R)
- f. Water (Wa)
- g. Waterstaatsdoeleinden <sup>1</sup>
- h. Wonen (W)
- i. Leidingen <sup>2</sup>

Voor de beide gebieden geldt dat de beoogde plantontwikkelingen c.q. de voorbereidingen een legitieme planologisch juridische basis moeten krijgen door middel van nadere uitwerkingen op de niveaus van provinciale en gemeentelijke ruimtelijke structuurvisies ( c.q. de aanpassing daarvan) en doorvertaling daarvan in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De lokaties dienen ter opvang van ruimte om beweging te kunnen brengen in de verplaatsing van bedrijven om zo de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen op gang te brengen. De

---

<sup>1</sup> Dubbelbestemming

<sup>2</sup> Dubbelbestemming

behoefte aan bedrijfsverplaatsing moet derhalve aantoonbaar gekoppeld zijn aan herstructurering. Niet alleen mag meer ruimte in beslag wordt genomen dan strikt noodzakelijk is, ook moet de uitgifte van gronden worden gefaseerd.

Een maatstaf of uitgangspunt om de leefomgeving aan de wegen Kromwijkderdijk en Barwoutswaarder zo veel mogelijk te sparen, kan zijn dat:

- de ontsluitingen van de bedrijventerreinen zo dicht mogelijk bij de Rijksweg A12 komen te liggen en
- bij fasering, het bouwrijpmaken en de uitgifte van gronden bij voorkeur start zo ver mogelijk uit de bestaande woonbebouwing vandaan.

Zij moeten, voor zover de infrastructuur dat toelaat, leidend zijn bij de planontwikkeling

Verkenningen en onderzoeken moeten voor goede ruimtelijke- functionele analyses zorgen en tot een goede visie leiden.

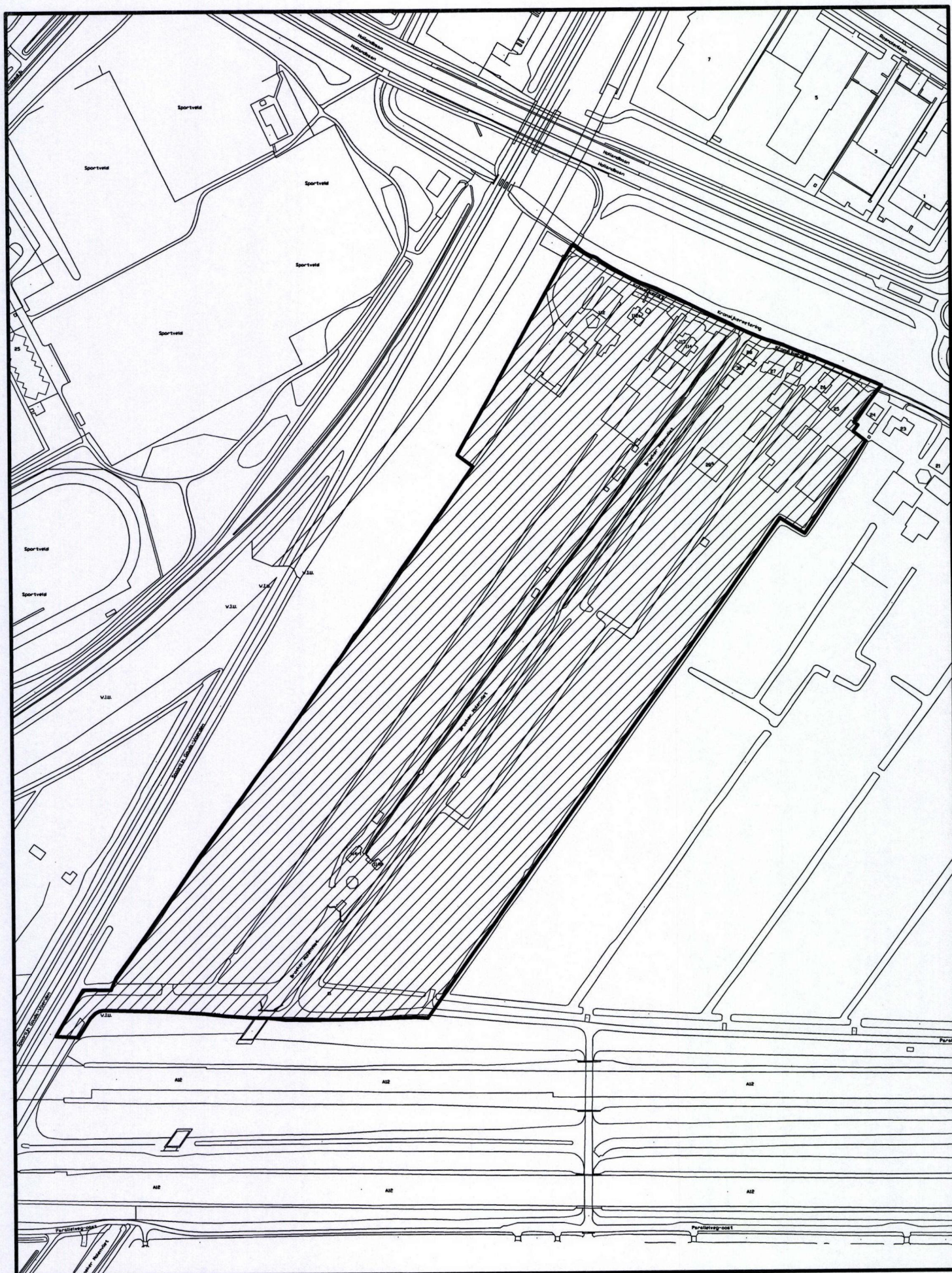
#### **VI-b Toekomstige gedachte bestemmingen, nieuwe situatie**

Het is, vanwege de aangegeven en onderliggende regionale bedrijvenbehoefte, van het begin af aan duidelijk dat op de betreffende gronden een bedrijvenbestemming en een of meerdere aan een bedrijventerrein of de omzoming c.q. inpassing van dat terrein gerelateerde bestemming(en) komen als de in de naaste toekomst ruimtelijke plannen worden doorgezet. Gedacht moet hierbij worden aan bestemmingen zoals:

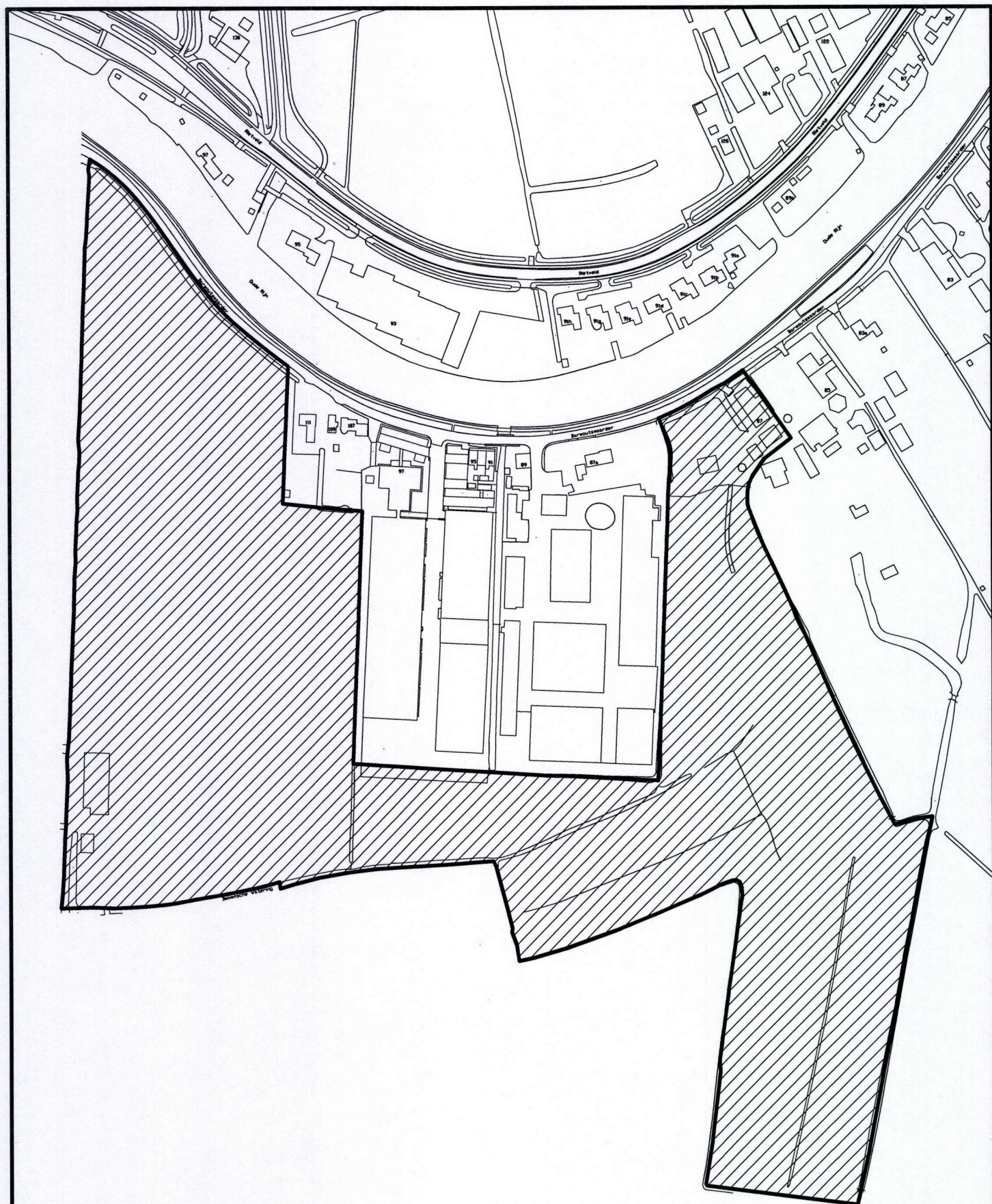
- a. Bedrijven (B),
- b. Bedrijventerrein (BT),
- c. Groen (G),
- d. Verkeer (V),
- e. Water (WA) en
- f. dubbelbestemmingen voor o.a.
  - 1. Waarde – archeologie (WR-A),
  - 2. Leidingen (L) en/of
  - 3. Waterstaat-Waterkering (WS-WK), e.d.

De benamingen volgen de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008, versie 2010) die op dit moment geldend zijn. De SVBP2008 maakt onderdeel uit van een set RO Standaarden 2008 die door het ministerie van VROM is ontwikkeld.

Deze beoogde bestemmingen krijgen stapsgewijs hun beslag door nadere aanwijzingen in structuurvisies en het vervolgens definitief opnemen van bestemming(en) in bestemmingsplannen.

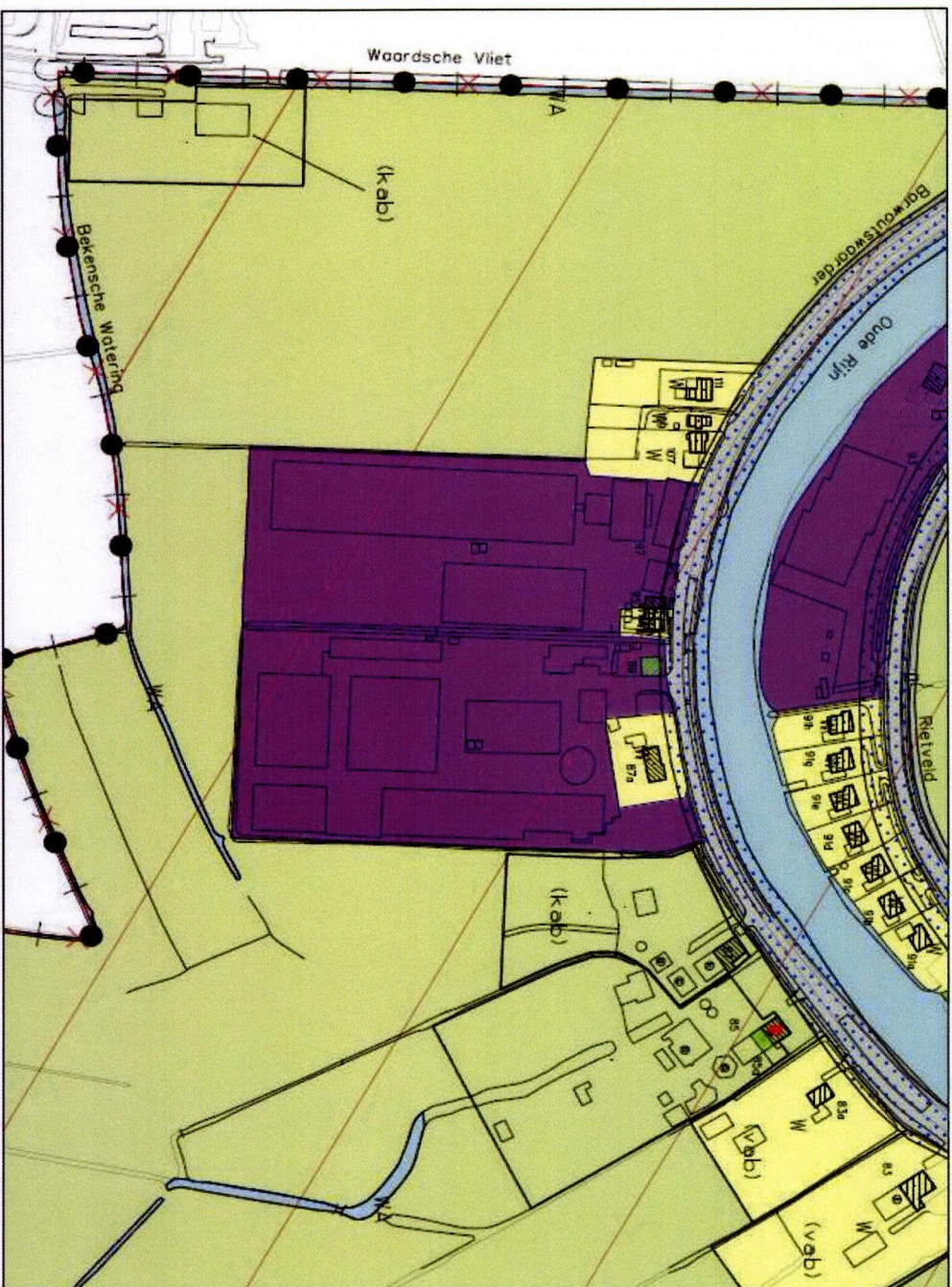


Kromwijkerwetering-West  
 Te vestigen voorkeursrecht  
 gemeente Woerden, 3 nov 2011

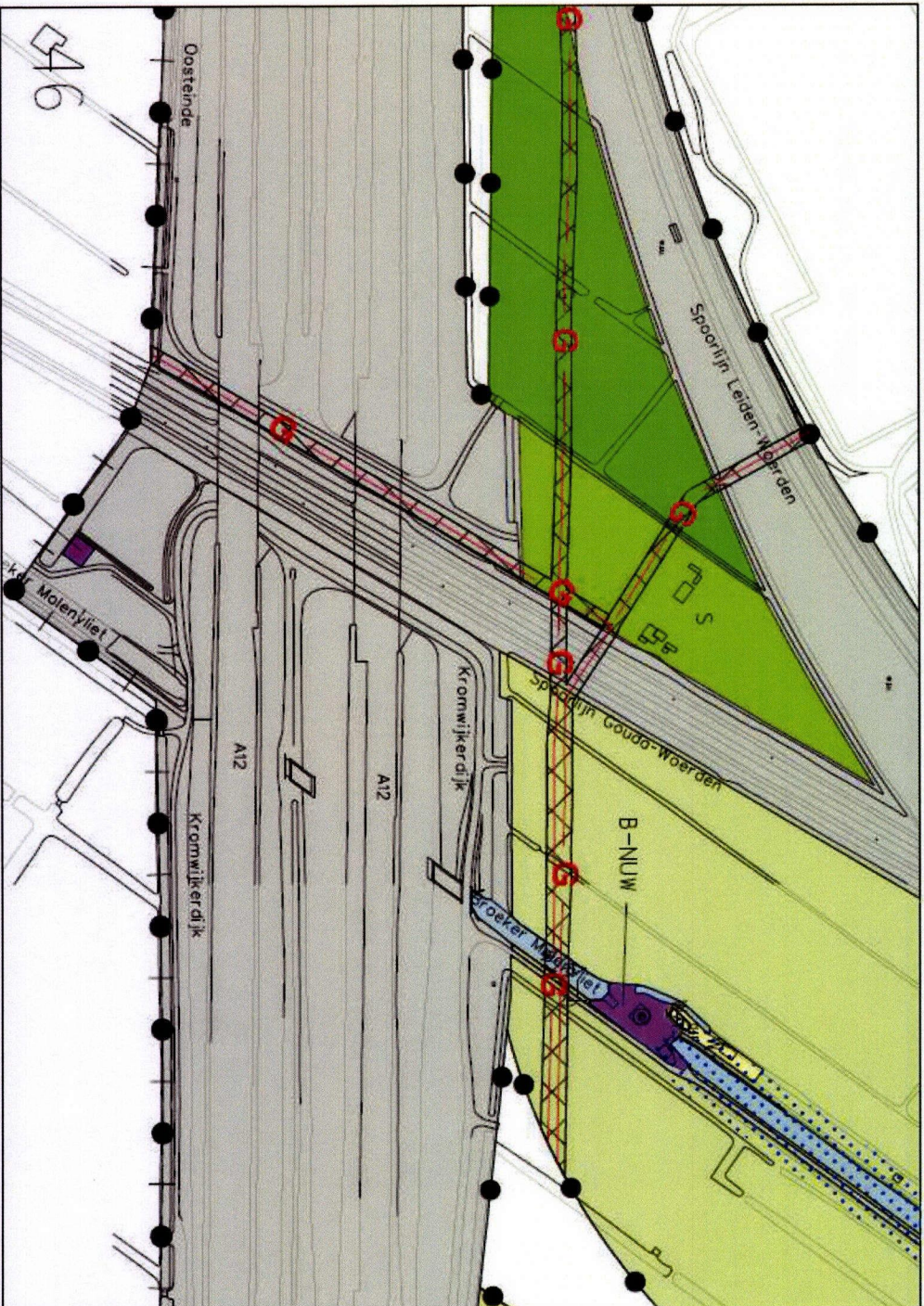


Werklint Bodegraven-Reeuwijk en Woerden  
Te vestigen voorkeursrecht  
gemeente Woerden, 3 nov 2011

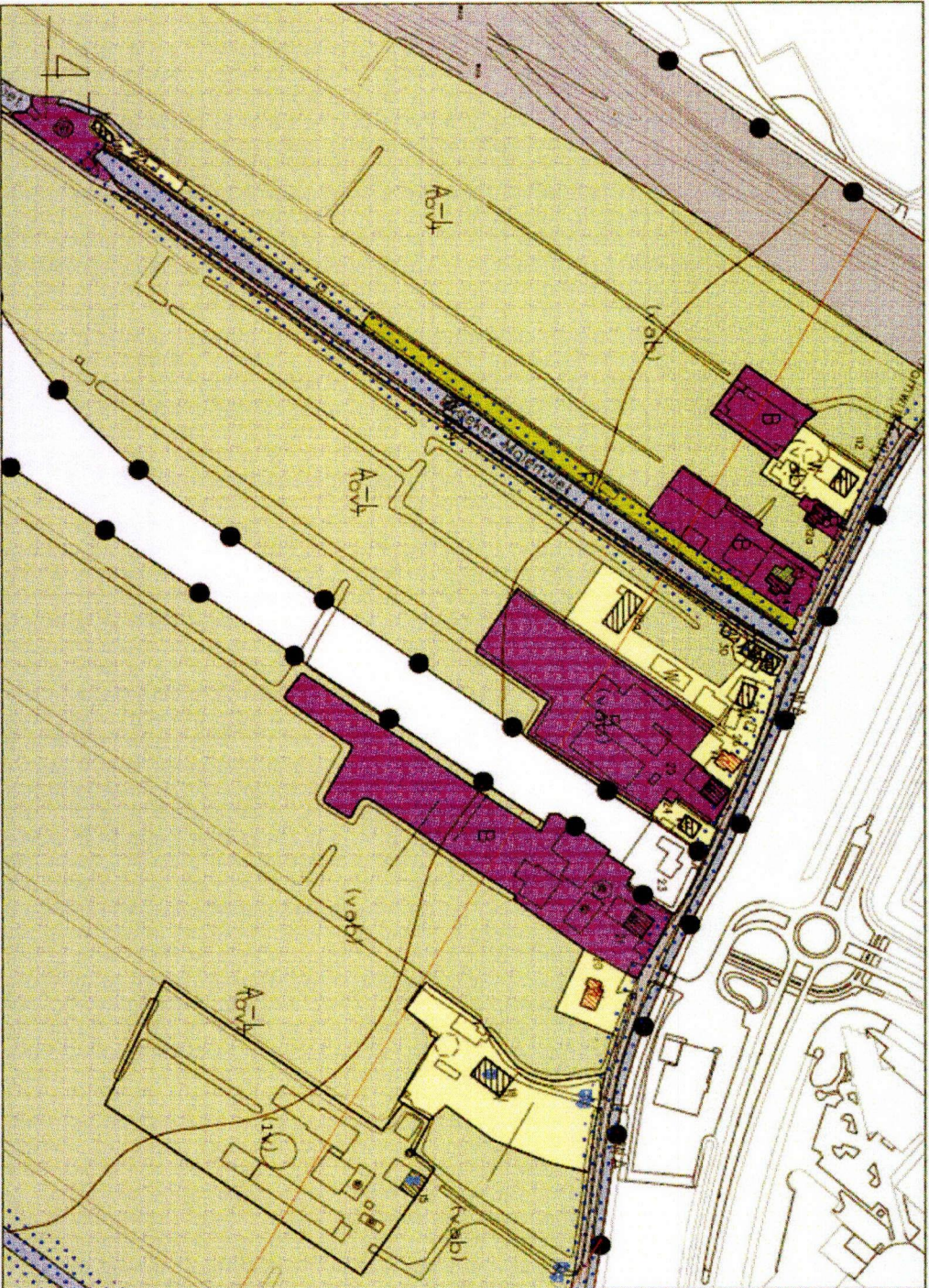
Bijlage II, bestaande uit drie uitsnedes plankkaart geldend bestemmingsplan



Detailkaart 33, geldende bestemmingen bestemmingsplan Landelijk Gebied Woerden, Kamerik, Zegveld



Detailkaart 46, geldende bestemmingen bestemmingsplan Landelijk Gebied Woerden, Kamerik, Zegveld



Detailkaart 47, geldende bestemmingen bestemmingsplan Landelijk Gebied Woerden, Kamerik, Zegveld