

3SRRC13538102

AANTEKENEN EN PER GEWONE POST

Gemeenteraad van de gemeente Woerden
Postbus 45
3440 AA Woerden

08 FEB. 2022

Datum 7 februari 2022
Onze ref. Van Ooijen / Bedrijvenlocaties gemeente Woerden
25002636
Inzake Bedrijfslocatie Aannemersbedrijf A. van Ooijen
Woerden B.V.

Geachte raadsleden,

Op 25 januari 2021 zond het college van burgemeester en wethouders (**College**) u een raadsbrief met een nadere reactie op het verzoek van Aannemersbedrijf A. van Ooijen Woerden B.V. (**Van Ooijen**) om haar activiteiten aan de Parallelweg-West in Woerden te mogen uitbreiden (**het Project**). Een uitbreiding die noodzaakt tot het plaatsen van nieuwe bedrijfsbebouwing op het perceel dat nu al als bedrijventerrein is bestemd, maar waar een toereikend bouwblok ontbreekt.

Het gezegde luidt dat men door de bomen het bos niet meer kan zien. Dat lijkt ook hier te gebeuren. De discussie dreigt te verzanden in allemaal procedurele bespiegelingen in plaats van zich te richten op de kern: de vraag of het Project een te ernstige aantasting zou vormen van het open Woerdense landschap. Wie terug keert naar de essentie en onbevooroordeeld kijkt naar de locatie aan de Parallelweg-West in Woerden kan de hiervoor gestelde vraag in redelijkheid niet met "ja" beantwoorden.

Het College stelt dat het Groene Hart behouden dient te worden en dat het Project hier een te grote inbreuk op vormt. Dat zou ook voor de provincie Utrecht reden zijn zich tegen het Project te keren. Het belang van het Groene Hart staat ook wat Van Ooijen betreft niet ter discussie. De aanname dat het Project hier een inbreuk op vormt wel.

In meerdere brieven heeft Van Ooijen uw raad er op gewezen dat de nieuwe loods zal worden geplaatst op een bestaand en als zodanig bestemd bedrijventerrein. Er is dus geen sprake van een situatie waarbij de bestemming van agrarische gronden gewijzigd moet worden en in dat opzicht ook geen strijdigheid met de recent vastgestelde provinciale Omgevingsvisie Utrecht.

Verder kwalificeert de locatie van het bedrijventerrein op geen enkele wijze als een 'open gebied'. Het ligt ingeklemd tussen de A12, de spoorlijn en de recent aangelegde parallelstructuur. De gehele locatie aan de Parallelweg-west 1 is intensief als bedrijventerrein in gebruik, met buitensopslag van grond en puin tot een hoogte van circa 15 meter. Feitelijk zorgt de nieuwbouw dus voor een minder grote ruimtelijke impact en ook een meer geordend beeld. Om te voorkomen dat ik in deze brief alle eerder genoemde argumenten herhaal sluit ik de eerdere correspondentie met uw raad nogmaals bij. De daarin ingenomen standpunten hebben nog niets aan kracht verloren (**bijlage**).

De vraag die Van Ooijen uw raad heeft voorgelegd is simpel: Is de raad bereid om, samen met Van Ooijen, het standpunt te verdedigen dat uitbreiding van het bouwblok op het bestaande bedrijventerrein aan de Parallelweg-West in Woerden vanuit ruimtelijk oogpunt is toegestaan? Ziet uw raad in dat, hoewel het Groene Hart behouden dient te worden, dit Project door haar ligging en bestaande invulling geen aantasting van het Groene Hart teweeg brengt? Of heeft u er vrede mee dat het ruimtelijk beleid van uw gemeente niet in Woerden, maar aan een ambtelijke tekentafel in Utrecht wordt bepaald?

Van Ooijen hoopt op het eerste. Zij wil niet alleen investeren in haar bedrijf, maar ook in de omgeving en het landschap aan de Parallelweg-west 1. In samenspraak met u, met de gemeente Woerden, zal ervoor gezorgd worden dat de ontwikkeling op een landschappelijk verantwoorde wijze wordt ingepast. Hierbij is het wat Van Ooijen betreft ook bespreekbaar om haar circa 6 hectare bedrijfsgronden in te zetten voor het opwekken van duurzame energie in combinatie met de bedrijfsactiviteiten. Hiermee wordt voorkomen dat open en agrarische gronden hiervoor ingevuld dienen te worden.

Van een aantasting van het open karakter van het Groene Hart zal geen sprake zijn. De ontwikkeling kan zelfs bijdragen aan de wijze waarop het achterliggende landschap – de gronden achter de spoorlijn – als open gebied wordt ervaren en feitelijk ook blijven.

Vanzelfsprekend is Van Ooijen graag bereid om, voor zover de raad dat wil, nader van gedachten te wisselen over de exacte vormgeving van het Project

Met vriendelijke groeten,



Van Doorne



3SRRC13538085

AANTEKENEN EN PER GEWONE POST

Gemeenteraad van de gemeente Woerden
Postbus 45
3440 AA WOERDEN

Datum 20 september 2021
Onze ref. Van Ooijen / Bedrijvenlocaties gemeente Woerden
25002636
Inzake Bedrijfslocatie Aannemersbedrijf A. van Ooijen
Woerden B.V.

Geachte raadsleden,

Bij brief van 16 oktober 2020 heb ik uw raad aandacht gevraagd voor de plannen van Aannemersbedrijf A. van Ooijen Woerden B.V. (Aannemersbedrijf Van Ooijen) om op haar bestaande vestiging aan de Parallelweg-West nummer 1 te Woerden nieuwe, aanvullende activiteiten te ontplooien (bijlage 1). Cliënte heeft u hierover aan de hand van een presentatie ook bijgepraat, waarbij het verzoek en de randvoorwaarden nader zijn toegelicht. Bij deze presentatie heeft cliënte bij uw raad de bereidheid gemerkt om met haar onderneming mee te denken. Die positieve instelling van uw raad is de reden van het huidige officiële verzoek.

Ontstaan huidige vestigingsplaats

Medio 1996 heeft cliënte, op verzoek van het gemeentebestuur van Woerden, haar baggerdepots gevestigd aan de Parallelweg-West nummer 1 te Woerden. Nadien heeft cliënte met medewerking van het gemeentebestuur ook haar activiteiten vanaf de Wagenmakersweg 2 te Woerden naar deze locatie verplaatst. De Parallelweg-West 1 werd destijds door zowel cliënte als het gemeentebestuur van Woerden als een geschikte locatie beschouwd voor de activiteiten die Aannemersbedrijf Van Ooijen ontplooië.

De tijd staat niet stil. Ondernemers moeten continu inspelen op veranderende omstandigheden. Voor Van Ooijen is dat niet anders. Door de zich nog steeds voortslepende stikstofcrisis en de huidige corona-pandemie worden grote infrastructurele projecten op de lange baan geschoven of vertraagd. Om beter weerbaar te zijn tegen dit soort onvermijdelijke externe omstandigheden moet Van Ooijen haar activiteiten kunnen verbreden en meer diversifiëren. Met differentiatie van de bedrijfsvoering wordt de basis van de onderneming verstevigd en kunnen risico's beter worden gespreid en opgevangen.

Voor deze uitbreiding van de activiteiten is tevens uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing noodzakelijk.

Schuifruimte

Van Ooijen is niet de enige Woerdense ondernemer die behoefte heeft aan ruimte om te ondernemen. Uw gemeenteraad heeft dit onderkend en gezocht naar locaties waarop ondernemers zich zouden kunnen vestigen, de zogenaamde *Schuifruimte*.

Bij deze zoektocht heeft Van Ooijen zich coöperatief opgesteld en een deel van haar bedrijfslocatie aan de Parallelweg-West 1 aangeboden als mogelijke locatie voor een bedrijventerrein. Om besluitvorming binnen het college en uw raad mogelijk te maken heeft van Ooijen haar eigen plannen voorlopig in de koelkast geplaatst en – zonder enige vorm van compensatie – aan de gemeente Woerden gedurende bijna twee jaar exclusiviteit voor de locatie verleend en toegezegd niet met anderen in onderhandeling te zullen treden of de locatie te verkopen.

Uiteindelijk heeft uw raad op advies van het college besloten de locatie Parallelweg-West 1 niet als schuifruimte in ontwikkeling te nemen. Cliënte betreurde deze keuze, maar heeft zich hier wel bij neergelegd. Zij vertrouwde er op dat, daar waar mogelijkheden werden gezien voor een nieuw bedrijventerrein van 6 hectare, het gemeentebestuur zeker zou meewerken aan een relatief geringe uitbreiding van bebouwingsmogelijkheden voor haar bestaand bedrijf op een bestaand en als zodanig bestemd bedrijventerrein.

Initiatief

Nadat duidelijk was dat er aan de Parallelweg-West geen Schuifruimte zou worden gerealiseerd heeft cliënte pogingen ondernomen om, samen met het dagelijks bestuur van de gemeente Woerden, de mogelijkheden voor de noodzakelijke uitbreiding van haar bedrijf te realiseren. Bij deze contacten bleek dat hetgeen het college mogelijk achtte mijlenver ligt van hetgeen waar van Ooijen behoefte aan heeft. Hierop heeft Van Ooijen de u bekende brief van 16 oktober 2020 aan uw raad gezonden.

Nadien hebben er diverse vervolgesprekken plaatsgevonden met leden van het college en ambtenaren van de gemeente Woerden. Bij deze overleggen is van gemeentezijde nogmaals aangegeven dat de gemeente slechts ruimte ziet voor zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden aan de Parallelweg-West nummer 1. De reden hiervoor zou liggen in het feit dat de behandeld ambtenaar van provincie Utrecht bezwaren zou hebben tegen uitbreiding van bebouwing op deze locatie omdat dit inbreuk zou maken op het open karakter van het landschap en het Groene Hart.

Van Ooijen vindt deze argumentatie niet overtuigend en verzoekt uw raad dan ook een bestemmingsplan in procedure te brengen en vast te stellen waarmee de uitbreiding op deze locatie mogelijk wordt gemaakt. Ik licht dit verzoek hieronder nader toe.

Van Ooijen is gevestigd op een bedrijventerrein langs de A12. Het ligt daar ingeklemd tussen de A12 / Parallelweg-West en de spoorlijn. Aan de oost- en westzijde bevinden zich volkstuinen met de nodige bebouwing. Kortom, voor zover er sprake is van een open landschap, dan is dat gezien vanaf de A12 gelegen achter de spoorlijn.



Wellicht nog belangrijker is het feit dat de locatie krachtens het vigerende bestemmingsplan op dit moment reeds bestemd is als bedrijventerrein. Het verzoek van Van Ooijen is niet gericht op het wijzigen van een groene bestemming naar bedrijfsdoeleinden. Beoogd is slechts de bebouwingsmogelijkheden binnen de bestaande en passende bestemming *Bedrijf* te verruimen zodat differentiatie van de bedrijfsvoering kan plaatsvinden. De activiteiten die Van Ooijen aan haar bedrijfsvoering wil toevoegen sluiten nauw aan op de bestaande activiteiten. Het is de bedoeling om zich, naast de aanleg van infrastructurele werken, ook te richten op de daarbij horende verkeerstechniek (opstellen verkeersplannen, bewegwijzering, bebording e.d.).

Anders dan de provincie aan de gemeente heeft aangegeven meent Van Ooijen dat uitbreiding van bebouwing niet in strijd komt met de Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht (Interim Omgevingsverordening).

De vestiging van Van Ooijen kwalificeert als een bedrijventerrein in de zin van de Interim Omgevingsverordening. In de begripsbepalingen definieert de Interim Verordening een bedrijventerrein als volgt:

bedrijventerrein: een terrein van minimaal 1 hectare bruto dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, industrie en commerciële en niet-commerciële dienstverlening, met uitzondering van een terrein voor grondstoffenwinning, olie- en gaswinning, terrein voor waterwinning, terrein voor agrarische doeleinden, terrein voor afvalstort en terreinen met laad- en/of loskade langs diep vaarwater toegankelijk voor grote zeeschepen;

In de Omgevingsvisie wordt aangegeven dat het de doelstelling is van de provincie om bedrijventerreinen intensiever te benutten. Daarnaast wordt in artikel 9.14 van de Interim Omgevingsverordening - onder voorwaarden - de uitbreiding van bedrijventerreinen mogelijk geacht. In het geval van Van Ooijen wordt het areaal grond met de bestemming bedrijf niet uitgebreid. De wijziging van het bestemmingsplan is er slechts op gericht dat deze gronden met de bestemming bedrijf efficiënter en voor meer doeleinden kunnen worden gebruikt.

Dat wordt mogelijk gemaakt door één van de bestaande baggerdepots te saneren en daarvoor in de plaats een gebouw te realiseren waarin werkzaamheden op het gebied van verkeerstechniek en wegbelijning worden uitgevoerd.

Vanzelfsprekend is Van Ooijen bereid om de bebouwing in te bedden op een ecologisch en landschappelijk verantwoorde wijze. In de bijgesloten notitie worden de investeringen in ecologie en landschap al nader toegelicht. Naast ingrepen in de omgeving kunnen op het dak van de nieuwbouw zonnepanelen worden geplaatst die in de energiebehoefte van Van Ooijen en derden kan voorzien.

Van Ooijen is daarnaast bereid om, wanneer uw raad dit wil, bij de uitwerking van het bestemmingsplan een landschapsarchitect te betrekken en ecologische en/of landschappelijke maatregelen als voorwaardelijke voorwaarde in het bestemmingsplan op te nemen. Hiermee stelt uw raad zeker dat ook deze aspecten niet worden vergeten en de realisatie van de bebouwing en de investeringen in ecologie en landschap gelijke tred volgen.

Werkgelegenheid

Bij het besluit om al dan niet medewerking te verlenen aan dit verzoek zal uw raad verschillende belangen tegen elkaar af moeten wegen. Hiervoor is reeds aangegeven dat de belangen vanuit ruimtelijke ordening zich niet verzetten tegen uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden op het reeds bestaande en als zodanig bestemde bedrijventerrein.

Een belang dat ook uw aandacht zou moeten hebben is de werkgelegenheid waar Van Ooijen voor staat. Op dit moment bedraagt de werkgelegenheid die Van Ooijen genereert ruimt 25 fte. Met de nieuwe activiteiten kan dit uitgroeien naar circa 100 fte. Het grootste deel van de arbeidsplaatsen wordt ingevuld door mensen die in Woerden of de directe omgeving van Woerden woonachtig zijn. Om deze werkgelegenheid te behouden en zelfs uit te breiden zijn de investeringen die Van Ooijen in haar onderneming wenst te doen noodzakelijk.

Provinciaal belang

Van Ooijen kan zich voorstellen dat er een provinciaal belang is gelegen in de besluitvorming over uitbreiding of nieuwvestiging van bedrijventerreinen in het landelijk gebied. Dat is echter anders bij de invulling van reeds bestaande en als zodanig bestemde bedrijventerreinen. Voor de ruimtelijke invulling van dergelijke terreinen zou het primaat van besluitvorming moeten liggen bij de gemeente omdat anders het idee achter de Wet ruimtelijke ordening (ruimtelijke ordening vindt plaats op lokaal niveau) wel erg zou worden uitgehold. Terecht stelde Gedeputeerde Van Essen van de Provincie Utrecht (Ruimtelijke ontwikkeling, Omgevingswet, Energietransitie en Klimaat) in zijn e-mail van 2 juli 2021 over het initiatief van Van Ooijen dan ook:

"wat de provincie betreft is de gemeente in eerste instantie aan zet om te bepalen hoe zij tegen dit plan aankijkt, daarbij rekening houdend met het provinciale kaders"

De bal ligt dus bij de gemeente Woerden. En van de gemeente verwacht Van Ooijen dat deze zijn nek durft uit te steken voor haar Woerdense ondernemers. Daarvoor zijn voldoende argumenten aan te dragen. In de als bijlage 2 aan deze brief gehechte bijlage zijn deze argumenten nader uitgewerkt door de planoloog

In het stuk wordt tevens het initiatief van Van Ooijen nader toegelicht, de beweegredenen achter dit initiatief en wordt ingegaan op de ruimtelijke aspecten die aan het verzoek zijn verbonden. Korthedshalve wordt naar deze bijlage verwezen.

Verzoek

Namens Aannemersbedrijf A. van Ooijen Woerden B.V. verzoek ik uw gemeenteraad een bestemmingsplan in procedure te brengen dat de ontwikkeling zoals beschreven in het document *Bedrijfsontwikkeling op eigen terrein aan Parallelweg-West 1 Woerden* mogelijk maakt (bijlage 2). Nogmaals, het betreft geen bestemmingswijziging waarbij het areaal grond met de bestemming Bedrijven wordt uitgebreid, maar slechts verruiming van bebouwingsmogelijkheden binnen een bestaand en als zodanig bestemd bedrijventerrein.

Op voorhand merk ik op dat de initiatiefnemer bereid is met de gemeente voor vaststelling van het bestemmingsplan afspraken te maken waarmee kostenverhaal overeenkomstig het bepaalde in 6.24 Wro is verzekerd. Ook is Van Ooijen graag bereid om afspraken te maken over ecologische en landschappelijke inpassing van de bebouwing.

Vanzelfsprekend zijn Van Ooijen en haar adviseurs ook graag bereid het verzoek en het initiatief nader aan u te presenteren en vragen uwerzijds te beantwoorden, zowel op individuele basis als tijdens een plenaire vergadering.

Met vriendelijke groeten,

Van Doorne


Bijlage 1



3SRRC13538072

AANTEKENEN EN PER GEWONE POST

Gemeenteraad van de gemeente Woerden
Postbus 45
3440 AA Woerden

Datum 16 oktober 2020
Onze ref Van Ooijen / Bedrijvenlocaties gemeente Woerden
25002636
Inzake Schuiven in de ruimte

Geachte raadsleden,

Al enkele jaren werkt uw raad en het college van burgemeester en wethouders aan mogelijkheden om ruimte te bieden aan Woerdense bedrijven die willen uitbreiden. Deze ruimte zou enerzijds gevonden moeten worden door verouderde bedrijventerreinen te herstructureren, anderzijds door 6 tot 9 hectare zogeheten schuifruimte aan het areaal bedrijventerrein toe te voegen.

Op 11 december 2018 heeft het college een drietal locaties aangewezen die in aanmerking zouden komen voor het creëren van de beoogde schuifruimte. Vervolgens heeft uw raad in zijn raadsvergadering van 7 maart 2019 een tweetal locaties aan deze lijst toegevoegd, waaronder de bedrijfslocatie van mijn cliënte, Aannemersbedrijf A. van Ooijen Woerden B.V. aan de Parallelweg-West nummer 1 te Woerden.

Op verzoek van het college is cliënte vrijwillig een overeenkomst met de gemeente aangegaan waarin zij heeft toegezegd de besluitvorming in uw raad over de aan te wijzen schuifruimte af te wachten. Zodoende heeft cliënte er meer dan een jaar van afgezien om nieuwe initiatieven te ontplooiën voor haar bedrijfslocatie.

Recentelijk heeft cliënte het signaal bereikt dat de provincie Utrecht geen voorstander zou zijn van het creëren van extra schuifruimte op de locatie aan de Parallelweg-West. Volgens de gedeputeerde H.P. van Essen zou een dergelijke ontwikkeling niet passen in de ontwerp Interim Omgevingsverordening zoals deze momenteel ter inzage ligt en waar zienswijzen op kunnen worden ingediend. De bedrijfslocatie van Van Ooijen zou niet kwalificeren als "bedrijventerrein" in de zin van de Interim Omgevingsverordening met als gevolg dat nieuwe ontwikkelingen op deze locatie zouden zijn uitgesloten. De Interim Omgevingsverordening gaat er van uit dat uitbreiding van bedrijventerreinen alleen plaatsvindt aansluitend aan bestaande bedrijventerreinen en/of aansluitend aan stedelijk gebied.

Kwalijker is de voorwaarde die in de ontwerp-Interim Omgevingsvergunning wordt gesteld dat: *"de uitbreiding bedrijventerrein past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma bedrijventerreinen"* (artikel 9.14, eerste lid onder a ontwerp-Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht).

Wat dat programma bedrijventerreinen dan inhoudt is volstrekt onduidelijk. Het programma – zo reeds opgesteld – vormt geen onderdeel van de ontwerp-Interim Omgevingsverordening en is daar ook niet bij gevoegd als bijlage.

Clïente is voornemens om een zienswijze in te dienen tegen de nu ter inzage gelegde ontwerp-Interim Omgevingsverordening. Zij heeft mij gevraagd om uw raad ook opmerkelijk te maken op de terinzagelegging zodat ook u, althans het gemeentebestuur van Woerden, kunt overwegen om een zienswijze op de Interim Omgevingsverordening in te dienen. Deze ligt nog **ter inzage tot en met 2 november 2020**. Tot deze datum kunt u dus zienswijzen indienen.

Voor welke locatie voor het creëren van schuifruimte uw raad ook zal kiezen, u zal bij uw keuze geconfronteerd worden met het provinciaal ruimtelijk beleid. De onduidelijkheid van dit beleid door verwijzing in de Interim Omgevingsverordening naar beleidsstukken die niet, althans niet eenvoudig, te traceren zijn en die geen onderdeel uitmaken van de ter inzage gelegde Interim Omgevingsverordening, zou ook voor u reden moeten zijn bij de provincie er op aan te dringen de Interim Omgevingsverordening op dit punt te wijzigen.

Hetzelfde geldt voor het door de provincie gestelde vereiste dat nieuw areaal aan bedrijventerrein altijd dient aan te sluiten aan bestaande bedrijventerreinen c.q. bestaand stedelijk gebied. Ook deze regel komt op cliënte als onnodig rigide voor. Het zou voldoende moeten zijn dat de keuze voor een (her)ontwikkeling in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. Het primaat om dit te beoordelen hoort te liggen op lokaal niveau, kortom, bij uw raad.

Hoewel cliënte nog steeds meent dat haar locatie aan de Parallelweg-West en de daaraan grenzende gronden zich uitstekend leent voor (gedeeltelijke) invulling als schuifruimte, moet zij rekening houden met de reële kans dat uw raad – al dan niet noodgedwongen – tot een andere keuze komt. Gelet hierop onderzoekt cliënte nu de mogelijkheid om binnen haar bestaande locatie – dus binnen het gebied waarop reeds nu de bestemming "Bedrijf" is gelegen – nieuwe activiteiten te ontplooiën die een aanvulling kunnen vormen op haar bestaande bedrijfsvoering.

Een van de redenen hiervoor is dat ook cliënte geconfronteerd wordt met de gevolgen van achtereenvolgens de stikstofcrisis en nu de corona-pandemie en het ten gevolge van deze crises wegvallen van grote infrastructurele projecten. Om beter weerbaar te zijn tegen dit soort onvermijdelijke externe omstandigheden wil cliënte haar activiteiten kunnen verbreden en meer diversifiëren. Om dit mogelijk te maken is een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het bestaande bedrijventerrein van cliënte noodzakelijk en daarmee een verruiming van de onder het bestemmingsplan toegelaten activiteiten onder de bestemming "Bedrijf".

In het geval uw raad besluit de locatie aan de Parallelweg-West nummer 1 te Woerden niet aan te wijzen als een locatie voor een mogelijke uitbreiding van het areaal aan bedrijventerreinen binnen de gemeente Woerden, dan verzoekt cliënte u in ieder geval mee te werken aan verruiming van de bestaande bedrijfslocatie en daarmee de toegestane gebruiksmogelijkheden binnen de vigerende bestemming "Bedrijf". Een dergelijke aanpassing is veel minder ingrijpend dan een mogelijke aanwijzing van de locatie als schuifruimte en is – wanneer ik mij niet vergis – ook niet in strijd met de nu ter inzage gelegde Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht.

Vooralsnog wacht cliënte de besluitvorming in uw raad af. Mocht zij echter genoodzaakt zijn een verzoek tot verruiming van de gebruiksmogelijkheden van haar locatie bij u in te dienen, dan hoopt en rekent zij er op dat

uw raad ook ogen heeft voor haar gerechtvaardigde belangen als Woerdense ondernemer.

Met vriendelijke groeten,

Van Doorne



Bijlage 2



AANNEMERSBEDRIJF A. VAN OOIJEN WOERDEN B.V.

BIJLAGE 2: NADERE ONDERBOUWING BEDRIJFSONTWIKKELING OP EIGEN TERREIN PARALLELWEG-WEST 1

20 SEPTEMBER 2021



WSP NEDERLAND B.V.
GAETANO MARTINOLAAN 50
6229 GS MAASTRICHT

+31 (0)88 910 20 00
wsp.com

PROJECTNUMMER
SLM014805

DOCUMENTNUMMER
01 - versie 02

wsp



COLOFON

OPDRACHTGEVER

Aannemersbedrijf A. van Ooijen Woerden B.V.
[REDACTED]
3448 SB Woerden

CONTACTGEGEVENS WSP



AUTORISATIE

PROJECTNUMMER	DOCUMENTNUMMER	VERSIE	STATUS
SLM014805	01	1.0	Definitief

OPGESTELD DOOR	FUNCTIE	DATUM	PARAAF
[REDACTED]	Senior Pianoloog	12-08-2021	



INHOUDS- OPGAVE

1	INLEIDING	4
2	HET VOORNEMEN	4
3	HUIDIG TERREININDELING	5
4	LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN	5
5	ALTERNATIEVEN	6
5.1	Oostelijke ligging	7
5.2	Centrale ligging	7
5.3	Westelijke ligging (uitgangspunt)	8
6	KWALITEITSVERBETERING	9
7	JURIDISCH UITGANGSPUNT	10
8	UITGANGSPUNTEN DEELASPECTEN	11
8.1	Ladder duurzame verstedelijking	11
8.2	Geluid	11
8.3	Bedrijven en milieuzonering	12
8.4	Ecologie	12
8.5	Waterhuishouding	12
8.6	Bodem	12
9	BELEIDSMATIGE UITGANGSPUNTEN	13
9.1	Gemeentelijk beleid	13
9.2	Provinciaal beleid	13
10	VERZOEK	15



1 INLEIDING

Het aannemersbedrijf A. van Ooijen is sinds medio jaren '70 gevestigd in Woerden. Sindsdien voert de firma werkzaamheden uit in de grond- weg- en waterbouw, waarbij er op dit moment 25 FTE in het bedrijf werkzaam zijn. Het bedrijf was destijds gevestigd op industrieterrein Barwoutswaarder op de Wagenmakersweg 2. Halverwege de jaren 90 heeft gemeente Woerden Van Ooijen het verzoek gedaan om een baggerdepot te exploiteren op de Parallelweg-west te Woerden. Van Ooijen heeft het terrein op Parallelweg-west 1 gekocht van de gemeente Woerden en houdt zich hier sinds 1996 bezig met op- en overslag en bewerking van bagger, grond, snoeihout, puin en andere afvalstromen. In 2018 is op de locatie Parallelweg-west 1 te Woerden ook het kantoor en de werkplaats van het bedrijf gerealiseerd, zodat het bedrijf nu op één locatie is gevestigd.

In de afgelopen jaren zijn de baggerwerkzaamheden sterk teruggelopen. Sinds 1996 is er als gevolg van een subsidieregeling namelijk een inhaalslag geweest en inmiddels zijn deze achterstanden ingelopen. Ook is het vanwege aangescherpte milieuregelgeving in veel gevallen niet haalbaar om slib uit de wateren te verwijderen. Deze terugloop in werkzaamheden leidt ertoe dat de firma Van Ooijen meer focus moet leggen op haar andere activiteiten binnen de grond-, weg-, en waterbouw.

Een andere ontwikkeling die er toe leidt dat Van Ooijen ontwikkelingsplannen heeft is dat in het geval van aanbestedingen voor de wegenbouw in de afgelopen jaren steeds meer geëist wordt dat een inschrijver de volledige werkzaamheden zelfstandig uit kan voeren. Dit betekent dat dergelijke inschrijvingen, vaak in opdracht van gemeenten of provincies, het totale pakket van werkzaamheden behelzen (uitvoeren van grond- weg- en waterbouwwerkzaamheden, aan- en afvoer van afval- en bouwstoffen inclusief verzorgen van verkeersmaatregelen). Met name de werkzaamheden op het gebied van verkeerstechniek (opstellen verkeersplakken, bewegwijzering, bebording e.d.), vinden op dit moment nog niet plaats binnen Van Ooijen. Om opdrachten in dit werkveld te kunnen blijven uitvoeren en daarmee de toekomstbestendigheid van het bedrijf en het behoud van werkgelegenheid te kunnen garanderen zal dit wel moeten gaan plaatsvinden binnen de firma Van Ooijen.

2 HET VOORNEMEN

Om als bedrijf te kunnen blijven voortbestaan, is het voor Aannemersbedrijf Van Ooijen noodzakelijk om haar bedrijfsactiviteiten binnen de grond-, weg-, en waterbouw te verbreden. Specifiek kan op eigen terrein één baggerdepot gesaneerd worden en daarvoor in de plaats komt een gebouw waarin de werkzaamheden op het gebied van verkeerstechniek en wegbelijning (o.a. opstellen verkeersplannen, ontwerpen en maken verkeersborden en wegafzettingen, opladen en stallen verkeersregelininstallaties en rijdende afzettingen en stallen belijningsapparatuur) worden uitgevoerd.

Voor de werkvoorbereiding is een kantoor met een oppervlakte van 1600m² benodigd en voor de overige activiteiten is een loods met een oppervlak van circa 3150m² benodigd. De opslag en het bewerken van deze producten kan, in tegenstelling tot het opslaan van de bagger, namelijk niet in de buitenlucht plaatsvinden. Deze verbreding binnen dezelfde bedrijfstak zal in totaal circa 80 nieuwe FTE aan werkgelegenheid opleveren.

Voor deze ontwikkeling hoeft er geen vierkante meter bedrijventerrein te worden toegevoegd aangezien deze volledig op eigen terrein gerealiseerd kan worden. Om dat mogelijk te kunnen maken, zal het slibdepot, wat nu een rommelige uitstraling heeft en daarmee grote impact op de omgeving, worden geamoveerd. Daarvoor in de plaats wordt een gebouw gerealiseerd met een afmeting van circa 30 m. (breed) bij 125 m (lang).

De nieuwe activiteiten moeten in de directe nabijheid van de bestaande activiteiten worden uitgeoefend, omdat deze werkzaamheden in de praktijk namelijk ook in dezelfde opdrachten zullen worden uitgevoerd. De werkvoorbereiding en het inschrijven voor aanbestedingen zal op deze locatie dan ook gezamenlijk plaatsvinden.

3 HUIDIG TERREININDELING

Het terrein aan de Parallelweg-west 1 in Woerden is op dit moment, op het gedeelte van de bestaande slibdepots en betonrecycling na, volledig hoogwaardig ingericht.

Aan de oostzijde is een enkele jaren geleden gerealiseerd gebouw, met voor de omgeving kenmerken kapconstructie. In dit gebouw zijn de kantoren gevestigd waarin de huidige werkzaamheden worden voorbereid en richting spoor is hier binnenopslag van materiaal en materieel.

In het midden van het terrein is het op dit moment enige andere bestaande bouwwerk gelegen. Dit betreft het gebouw waarin de apparatuur van de weegbrug gevestigd is. Via deze weegbrug rijdt al het materieel het terrein op. In het gebied tussen de weegbrug en het bestaande kantoor en loods is een state of the art sorteringsterrein ingericht waar alle materialen die van en naar de bouwplaatsen gaan gescheiden opgeslagen worden. Dit gaat van groenafval tot grond, zand en teeltaarde. Onder dit gehele terreindeel is een vloeistofdichte vloer aanwezig met daaronder een controle drainage om uitlopen van materialen in de bodem en omliggende watergangen te voorkomen. Op deze wijze wordt hier ook voldaan aan de meest strenge milieuregelgeving en zijn optimale arbeidsomstandigheden aanwezig. Dit terreingedeelte is de afgelopen jaren zo hoogwaardig ingericht en vormt de kern van de huidige bedrijfsactiviteiten. Economisch gezien is het niet haalbaar als de investering die hiermee gemoeid is opnieuw gedaan zou worden. De kosten hiervoor zijn namelijk dermate hoog in verband met alle bijbehorende voorzieningen dat het voortbestaan van het bedrijf daarmee in het geding zou komen. De voorgenomen ontwikkeling kan derhalve niet op deze terreindelen plaatsvinden.



Afbeelding; huidige terreinindeling

Ten westen van de weegbrug zijn bij de eerste en tweede gescheiden terreintoegang baggerdepots gelegen. Bij de derde terreintoegang is het terrein gelegen waar momenteel grootschalige opslag van puin en granulaten plaatsvindt. Als afscheiding van het terrein richting de volkstuinen ligt op dit moment een brede watergang.

4 LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN

Het terrein aan de Parallelweg-west 1 kent qua landschappelijke waarden een aantal zeer specifieke kenmerken. Enerzijds ligt het op een locatie waarop de afgelopen jaren zeer grootschalige infrastructurele ingrepen hebben

plaatsgevonden door aanleg van de parallelstructuur van de A12 en specifieke afrit van deze parallelstructuur om de bereikbaarheid van dit bedrijventerrein te waarborgen. Met uitzondering van de naastgelegen volkstuinen zijn er namelijk geen andere functies bereikbaar door middel van deze afrit van de nieuwe Burgemeester van Zwietenweg. Bovendien grenst het spoor al jarenlang aan noordelijke zijde aan deze locatie. Tevens is dus de A12, met ter plekke 2x 4 rijstroken, in dit gebied gelegen. Daarmee ligt de locatie Parallelweg-west 1 dus ingeklemd tussen een aantal zeer forse infrastructurele verbindingen in een recent sterk gewijzigd gebied.

Daartegenover staat dat aan de noord- en zuidzijde van deze infrastructuur het open slagenlandschap met de sterke noord-zuid lijnen gelegen is. Deze structuur is ook op het terrein aan de Parallelweg-west 1 nog terug te vinden in de vorm van de doorlopende slotenstructuur. Dit ondanks het feit dat het perceel geheel bedrijfsmatig in gebruik is. Het behouden van de sterke noord-zuidrichting en het versterken van de manier waarop dit ter plekke ervaren wordt, is een belangrijk uitgangspunt bij verder ontwikkeling van dit gebied.



Het perceel aan de Parallelweg-west is in oost-west richting circa 600 meter lang en in noord-zuid richting maximaal circa 150 meter breed. Aan de westelijke zijde is op dit moment sprake van zeer grootschalige buitenopslag waar ook recycling werkzaamheden plaatsvinden. In oostelijke richting liggen er vervolgens een aantal percelen met kleinschaliger opslag van vrijgekomen restmaterialen en ten slotte ligt de bestaande bedrijfsbebouwing aan de oostzijde. Het gehele terrein wordt vanaf de doorgaande provinciale wegen ontsloten door middel van een aparte op- en afrit die feitelijk enkel is aangelegd voor Van Ooijen en de naastgelegen volkstuinen.

De langgerekte structuur en ontbrekende heldere begrenzing aan de westzijde zorgt ervoor dat het gebied als nog groter ervaren wordt. Door de diverse functies en niet duidelijke afscherming of afronding aan de westzijde wordt het ook als zeer rommelig ervaren. Dat doet afbreuk aan de kwalitatieve ervaring van deze omgeving. Bij een toekomstige herinrichting van dit gebied zou het derhalve aanbeveling verdienen om meer structuur op deze locatie aan te brengen om de ervaring van het waardevolle landschap in de omgeving recht aan te doen.

5 ALTERNATIEVEN

Om te onderzoeken wat een haalbare locatie is voor de realisatie van de nieuwe bedrijfsbebouwing zijn drie potentiële locaties beschouwd op zowel ruimtelijke kwaliteit als bedrijfsmatige mogelijkheden. Deze locaties worden hieronder

weergegeven terwijl ze geprojecteerd zijn in dezelfde luchtfoto. Dit ontwerp is nadrukkelijk geen eindproduct en uitsluitend bedoeld als sfeerimpressie en visualisatie.

5.1 OOSTELIJKE LIGGING

Op verzoek van behandelend ambtenaar en betrokken wethouder is de meest oostelijke ligging als eerste alternatief onderzocht. Aangezien het perceel 'tabs' toeloopt en hier ter plekke slechts circa 75 meter diep is, is een andere ligging noodzakelijk om het noodzakelijke programma te kunnen realiseren. Dat is hieronder afgebeeld.



Deze invulling zorgt voor een doorsnijding van de landschappelijke noord-zuid lijnen. Daarnaast wordt de loods zo volledig (of in ieder geval fors meer) in de lengterichting gebouwd, waardoor de ruimtelijke impact van de bebouwing veel groter ervaren wordt.

Vanuit bedrijfsmatig oogpunt leidt deze ontwikkeling tot een grote desinvestering aangezien de kostbare verharding met drainage hier verwijderd moet worden en elders op het terrein teruggebracht moet worden. Hierdoor komt de vanwege milieuregelgeving en arbeidsomstandigheden noodzakelijke scheiding van grondstoffen bovendien in de knel.

Zowel vanuit ruimtelijke kwaliteit beoordeeld als bedrijfsmatig gezien is een ontwikkeling aan de oostzijde daarmee geen wenselijke en haalbare oplossing.

5.2 CENTRALE LIGGING

De tweede variant die is onderzocht is de locatie waar de noodzakelijke bebouwing zo veel als mogelijk oostelijk gerealiseerd kan worden, met andere woorden op de eerst mogelijke locatie waar het perceel voldoende diepte kent. Dit is ter hoogte van de bestaande weegbrug.



Deze locatiekeuze leidt tot een splitsing van het terrein. Ruimtelijk gezien wordt de uitstraling van het bedrijf hiermee als groter ervaren. Bovendien is er aan westelijke zijde nog steeds sprake van een rommelige afsluiting van het terrein met daarin ook de overgang naar de volkstuinen.

Vanuit bedrijfsmatig oogpunt is deze locatie niet mogelijk vanwege de ligging van de zeer kostbare weegbrug. Op deze manier wordt de interne logistiek ook doorgesneden en worden diverse stromen grondstoffen juist meer met elkaar vermengd.

Deze locatie is daarmee vanuit ruimtelijke kwaliteit als bedrijfsmatig oogpunt ook ongewenst.

5.3 WESTELIJKE LIGGING (UITGANGSPUNT)

De derde en laatste onderzochte variant is het realiseren van de nieuwe loods aan de westelijke zijde van het perceel.



Met deze ligging wordt er een duidelijke afscheiding van het bedrijventerrein gerealiseerd. Waar er nu nog sprake is van ongestructureerde en rommelige overgangen wordt er door deze locatiekeuze een duidelijke begrenzing van het bedrijventerrein gevormd. Verdere westelijke uitbreiding kan hiermee ook uitgesloten worden. Ruimtelijk gezien levert deze locatiekeuze derhalve de grootste bijdrage aan de gesignaleerde aandachtspunten. Ook vanuit bedrijfsmatig oogpunt is dit de voorkeurslocatie. Dit aangezien op deze wijze de kostbare investeringen in het terrein niet teniet gedaan worden, stromen van grondstoffen gescheiden blijven en nog beter worden en de diverse bedrijfsactiviteiten duidelijk een eigen plek op het bedrijventerrein krijgen.

Deze locatie is derhalve de voorkeurslocatie en zal in het vervolg van dit verzoek als uitgangspunt worden gehanteerd.

6 KWALITEITSVERBETERING

Niet alleen door ruimtelijk en bedrijfsmatig gezien de juiste locatie te kiezen, kan een grote bijdrage aan de omgevingskwaliteit worden geleverd. Dit verzoek behelst tevens het realiseren van ruim 3700m² aan kwaliteitsverbeterende maatregelen. Deze maatregelen zijn gericht op diverse (beschermde) soorten flora en fauna die in de omgeving voorkomen maar waarvan het leefgebied verder versterkt kan worden. Dit gaat ondermeer om de oeverwal waarvoor nestplaatsen gerealiseerd worden in de bestaande waterberging en diverse insecten waarvoor de westelijke inpassing van de loods geschikt gemaakt wordt.

Daarnaast worden bestaande sloten op het terrein zelf verbreed en beter herkenbaar gemaakt. Dit zorgt enerzijds voor versterking van de landschappelijke structuren, maar biedt anderzijds ook ruimte voor gebiedseigen fauna en ruimte voor waterberging en klimaatadaptatie.

Tevens kan de nieuwe loods een bijdrage leveren aan de energietransitie door ruimte te bieden aan zonnepanelen die energie aan de nabij gelegen woonwijk kan leveren. Hiermee wordt verdere 'versterking' door het realiseren van zonnepanelen op het waardevolle open landschap van het groene hart voorkomen door gebruik te maken van het voorkeursalternatief van zon-op-dak conform de zonneladder van de Rijksoverheid. Hierin wordt namelijk aanbevolen eerst te zoeken naar mogelijkheden voor het opwekken van energie op daken en dan pas te kijken naar agrarische- of natuurgonden.



Ons voornemen voor kwaliteitsverbetering, die wat ons betreft juridisch gebod kan worden in het vast te stellen bestemmingsplan, ziet er, naast het realiseren van extra zonnepanelen, schetsmatig als volgt uit:



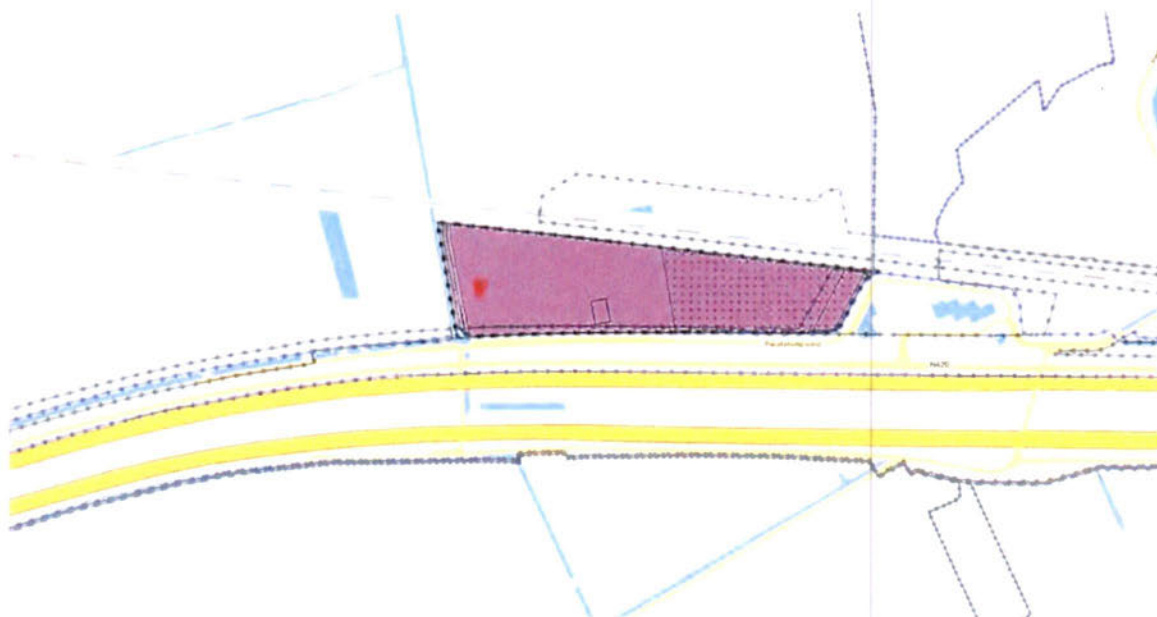
7 JURIDISCH UITGANGSPUNT

Het perceel aan de Parallelweg-west 1 in Woerden is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Parallelweg-west 1'.

de volgende bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan:

- een grond-, water- en wegenbouwbedrijf;
- op- en overslag van secundaire grondstoffen;
- bedrijfsgebonden kantoren tot een maximum bruto vloeroppervlakte van 320 m²;
- ondergeschikte nevenactiviteiten in bestaande bebouwing;
- overnachten in verband met het houden van toezicht, het verrichten van werkzaamheden en/of arbeid.

De bedrijfsmatige activiteiten die Aannemersbedrijf A. van Gooijen hier op dit moment uitoefent en voornemens is in de toekomst uit te oefenen zijn daarmee rechtstreeks toegestaan binnen de vigerende bestemmingsplan. Ten behoeve aan dit voornemen is dan ook geen enkele uitbreiding van deze bedrijfsbestemming benodigd.



Afbeelding: verbeelding vigerend bestemmingsplan

De enige strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan dat bestaat met betrekking tot dit voornemen is dat er uitsluitend bebouwing is toegestaan ter plaatse van bouwvlakken. Op dit moment zijn uitsluitend bouwvlakken aanwezig ter plaatse van de bestaand bebouwing van de weegbrug en de bestaande loods en schuur.

8 UITGANGSPUNTEN DEELASPECTEN

Om te beoordelen of het haalbaar is om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor het voornemen van de firma Van Ooijen lopen we hierbij in hoofdlijnen de meest relevante deelaspecten na aan de hand waarvan beoordeeld dient te worden of er sprake kan zijn van 'goede ruimtelijke ordening'. Dit betreft nadrukkelijk geen uitputtende beschrijving en in het kader van het bestemmingsplan dient nog nader onderzoek plaats te vinden, maar op basis van de beschikbare gegevens maken we deze omschrijving.

8.1 LADDER DUURZAME VERSTEDELIJING

Het voornemen betreft geen uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. De activiteiten vinden plaats binnen de bestaande bedrijfsbestemming en er vindt derhalve geen wijziging van gebruik plaats. Het bouwen zonder dat er een functiewijziging plaatsvindt, wordt in de jurisprudentie niet gezien als nieuwe verstedelijking. Daarmee is de laddertoets inhoudelijk ook niet van toepassing.

8.2 GELUID

De bedrijfsbestemming ligt op dit moment op dermate grote afstand van gevoelige functies, zoals woningen, dat ruimschoots voldaan wordt aan de richtafstanden die gelden voor geluid. Gezien de directe nabijheid van het spoor en de A12 is hier bovendien dermate veel achtergrond lawaai aanwezig dat de langtijd gemiddelde belasting van het bedrijf hier niet bovenuit zal komen.

De geluidssituatie zal in de praktijk echter enkel verbeteren doordat buitenactiviteiten, waarbij met zwaar materieel grondstoffen geladen en gelost worden, worden vervangen door binnen activiteiten met beduidend lagere geluidsbelasting.

Daarnaast wordt er in het achterland op dit moment klaarblijkelijk hinder ondervonden van water onderdoorgang dat onder de A12 aanwezig is in de watergang die westelijk grenst aan het terrein. Door hier bebouwing te realiseren wordt er ook een afschermdende werking gerealiseerd die dit geluid absorbeert.

8.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Met betrekking tot bedrijfsmatige activiteiten worden als richtlijn de normen gehanteerd, zoals deze geformuleerd zijn in de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering'. De afstand van de bedrijfskavel tot de meest nabij gelegen gevoelige functie in Woerden is circa 500 meter. Aan de zuidzijde van de A12 in Oosteinde is de meest nabij gelegen (bedrijfs)woning op circa 250 meter gelegen. Beide afstanden zijn ruim voldoende om te voldoen aan de richtafstanden uit de VNG publicatie. En aangezien er geen enkele uitbreiding van bedrijfsactiviteiten plaats zal vinden, zal dat ook in de nieuwe situatie het geval zijn.

8.4 ECOLOGIE

De locatie is op dit moment volledig bedrijfsmatig in gebruik. Onderdeel van dit gebruik is het continue en permanente gebruik en daarmee samenhangende veranderingen op het terrein. Naar verwachting zijn er daardoor dan ook geen ecologische waarden aanwezig op dit terrein. Door de voorgenomen kwaliteitsverbeteringen zal er daarbovenop juist wel potentieel leefgebied voor in de omgeving aanwezige soorten worden toegevoegd. Hiermee wordt de situatie voor wat betreft beschermde soorten dus potentieel verbeterd.

Ten aanzien van beschermde Natura 2000 gebieden geldt dat de afstand tot de meest nabij gelegen gebieden meer is dan 8 kilometer. Daarbovenop komt dat er met de recente inwerking treding van de "stikstofwet" een partiele vrijstelling geldt voor bouwactiviteiten. Aangezien er door het voornemen naar verwachting geen negatieve wijzigingen zullen optreden, zal er ook in de gebruiksfase naar verwachting geen sprake zijn van significant negatieve gevolgen. Concluderend is het daarmee zeer waarschijnlijk dat het aspect gebiedsbescherming (en stikstof in het bijzonder) geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit voornemen.

8.5 WATERHUISHOUDING

Het gehele bedrijventerrein is op dit moment verhard of semi-verhard. De realisatie van een loods op dit terrein zal derhalve naar verwachting geen of zeer beperkte effecten hebben op de waterhuishouding. Bovendien maakt het vergroten van het wateroppervlak onderdeel uit van de voorgestelde kwaliteitsverbeteringen. Hiermee kunnen tevens eventueel optredende negatieve effecten op het gebied van de waterhuishouding worden gecompenseerd.

8.6 BODEM

Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit zijn geen belemmeringen bekend voor deze locatie vanuit eerdere onderzoeken. In dit gebied is bodemdaling daarnaast een belangrijk aandachtspunt. Door het gebruik als grootschalig opslagterrein heeft er echter reeds in zeer ruime mate voorbelasting van de locatie plaatsgevonden. Hiermee zal bodemdaling naar verwachting geen aandachtspunt zijn voor ontwikkeling op de voorgenomen locatie.

9 BELEIDSMATIGE UITGANGSPUNTEN

9.1 GEMEENTELIJK BELEID

De gemeente Woerden heeft geen specifiek beleid ten aanzien van deze omgeving vastgesteld. Er zijn dan ook geen specifieke waarden of uitgangspunten benoemd die behouden of versterkt zouden moeten worden. Het geldende kader is daarmee het bestemmingsplan waarin aangegeven wordt dat de gronden waarop Van Ooijen op dit moment gevestigd is en ook haar voornemen wil realiseren volledig als bedrijf bestemd is.

In het kader van de Omgevingswet die naar verwachting medio 2022 in werking treedt, bereid de gemeente Woerden al enige tijd de totstandkoming van een Omgevingsvisie voor. In het kader van deze voorbereiding heeft de gemeenteraad van Woerden de Omgevingsagenda Woerden 2040 vastgesteld in 2019. In deze Omgevingsagenda worden ten aanzien van diverse functies benoemd wat de hoofdpunten zijn. Ten aanzien van bestaande en bestemde bedrijventerrein wordt hierin aangegeven dat het "gezien de schaarse ruimte het verdichten van werklocaties een opgave is (meer werkgelegenheid per hectare)". Het voornemen van Aannemersbedrijf A. van Ooijen om op haar eigen terrein meer arbeidsplaatsen te realiseren in de daar vigerende bestemming past dan ook volledig binnen deze opgave.

9.2 PROVINCIAAL BELEID

Door de provincie Utrecht is in maart 2021 de Omgevingsvisie en bijbehorende Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Deze beleidsstukken vormen op dit moment het geldende ruimtelijk beleidskader van de provincie Utrecht. Hierbij geldt de volgorde, conform de beleidscyclus van de Omgevingswet, dat de Omgevingsvisie de hoofdlijnen van het beleid uitwerkt en dat in de Interim Omgevingsverordening de (juridische) kaders gegeven worden om deze uit te werken.

In de Omgevingsvisie wordt in algemene zin aangegeven dat het, om vitale steden en dorpen te realiseren en behouden, de keuze van de provincie Utrecht is om in te zetten op "herstructurering, verduurzaming en efficiënter gebruik van bestaande bedrijventerreinen en zijn selectief met het bieden van ruimte voor nieuwe, nog niet geplande bedrijventerreinen." (paragraaf 2.2. Utrecht 2050).

Ten aanzien van de regio U16 is een nadere uitwerking gemaakt van het algemene beleid en de algemene doelstellingen. Dit is weergegeven in hoofdstuk 5.1 Regio U16 van de Omgevingsvisie. Hierover is in de Omgevingsvisie opgenomen: "Afhankelijk van de economische ontwikkeling bedraagt de maximale aanvullende behoefte aan bedrijventerreinen in de U16 116 hectare. Wij willen primair inzetten op herstructurering, verduurzaming en efficiënter ruimtegebruik op bestaande terreinen. Voorts willen wij met name de behoefte van het lokaal en regionaal gevestigde bedrijfsleven accommoderen."

De doelstelling van de provincie Utrecht ten aanzien van bedrijvigheid, met focus op het faciliteren van bestaande bedrijven en bedrijventerreinen zeker wanneer daar geen uitbreiding van het areaal bedrijventerrein voor nodig is, heeft dus de focus. Voor dergelijke ontwikkelingen zijn in de Interim Omgevingsverordening dan ook geen nadere eisen of beperkingen opgenomen.

Dit is ondermeer door gedeputeerde Robert Strijk (Economie) nogmaals benadrukt in een persbericht waarin hij aangeeft dat "we wonen in een aantrekkelijke provincie. Dat zorgt ervoor dat steeds meer mensen hier willen wonen en werken en dus ook de werkruimte moet groeien. Je kan er voor kiezen om met nieuwe bedrijfsterreinen uit te breiden. Maar we zijn zuinig op onze ruimte en groen, dus dat is niet de enige manier waarop we het willen doen." De provincie is daarom van plan om bestaande bedrijventerreinen te intensiveren. Strijk: "We streven ernaar om méér vierkante meters bedrijfsruimte te krijgen op diezelfde, al bestaande, terreinen. Wanneer bestaande locaties intensiever en slimmer gebruikt worden, blijft er meer ruimte over voor andere bestemmingen, zoals woningbouw en recreatie."



In een reactie per e-mail heeft gedeputeerde Van Essen (Ruimtelijke ontwikkeling, Omgevingswet, Energietransitie en Klimaat) ons ook aangegeven dat "wat de provincie betreft is de gemeente in eerste instantie aan zet om te bepalen hoe zij tegen dit plan aankijkt, daarbij rekening houdend met het provinciale kaders."

Alles samenvattend moeten wij dan ook concluderen dat het voornemen past binnen provinciaal beleid en dat er dan ook geen aanleiding is vanuit het provinciaal beleid voor de gemeente Woerden om het bestemmingsplan voor het mogelijk maken van dit voornemen niet vast te stellen.

Standpunt behandelend ambtenaren

We hebben een overleg gehad met de behandeld ambtenaar van de gemeente en de behandelend ambtenaar van de provincie Utrecht.

Zij hebben aangegeven dat ze niet van mening zijn dat het terrein aan de Parallelweg-west 1 in Woerden een bedrijventerrein is, aangezien hier maar 1 bedrijf gevestigd is. Dit betekent dat naar hun mening de artikelen uit de Interim Omgevingsverordening van toepassing zijn die zien op bestaande en nieuwe stedelijke functies in landelijk gebied. De beleidsuitspraken die gedaan zijn in de Omgevingsvisie over het ruimte bieden aan bestaande bedrijven en het focussen op intensivering en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen zouden naar hun mening niet van toepassing zijn aangezien er geen sprake zou zijn van een 'bedrijventerrein'.

In dat kader geven zij aan dat medewerking verleend kan worden aan het realiseren van bedrijfsbebouwing op dit perceel, wanneer de economische noodzaak voor de bebouwing aangetoond is. Hierbij verwijzen ze naar de instructieregel onder artikel 9.7 van de Omgevingsverordening waarin regels ten aanzien van 'bestaande functies, anders dan wonen' zijn opgenomen.

Dat kan uiteraard aangezien alle voorgestelde ontwikkelingen op het terrein Van Ooijen onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en noodzakelijk zijn voor het voortbestaan van het bedrijf. Indien nodig kunnen we hiervoor in het kader van het bestemmingsplan een nadere onderbouwing voor aanleveren, maar op basis van het beleid van de provincie is dat ons inziens niet nodig, omdat dit, in tegenstelling tot de mening van de behandelend ambtenaren, voldoende ruimte biedt. Hierop gaan we hieronder in.

Reactie op standpunt ambtenaren

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het beleid en de Interim Omgevingsverordening de wijze waarop daar invulling aan gegeven wordt. Aangezien er in de Omgevingsvisie een duidelijke doelstelling wordt geformuleerd om bestaande bedrijventerreinen beter en intensiever te benutten is de eerste en meest relevante vraag of het terrein aan de Parallelweg-west 1 in Woerden te zien is als een bestaand bedrijventerrein.

In de Interim Omgevingsverordening zelf is een definitie van het begrip 'bedrijventerrein' opgenomen: "*een terrein van minimaal 1 hectare bruto dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, industrie en commerciële en niet-commerciële dienstverlening, met uitzondering van een terrein voor grondstoffenwinning, olie- en gaswinning, terrein voor waterwinning, terrein voor agrarische doeleinden, terrein voor afvalstort en terreinen met laad- en/of loskade langs diep vaarwater toegankelijk voor grote zeeschepen*"

Het is duidelijk dat het terrein aan de Parallelweg-west 1 in Woerden voldoet aan deze definitie. Daarmee is ook duidelijk dat voor de vraag voor de toekomstplannen voor het perceel aan de Parallelweg-west 1 geoordeeld moet worden op basis van de doelstellingen zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie Utrecht.

Hiermee zijn de artikelen over uitbreiding of nieuwvestiging van stedelijke functies uit de Interim Omgevingsverordening dan ook niet aan de orde.

Nieuwe stedelijke functie

De tweede stap die daarin gezet kan worden is de vraag of er in het voornemen sprake is van nieuwe verstedelijking, want wanneer niet gekeken zou worden naar de Omgevingsvisie is dit het kader waaraan getoetst moet worden of de regels uit de Interim Omgevingsverordening van toepassing zijn.

In artikel 9 van de Interim Omgevingsverordening wordt specifiek benoemd dat voor de beoordeling van alle regels in dit artikel (en dus ook artikel 9.7 waarnaar verwezen werd door de behandeld ambtenaren) de 'duurzame

verstedelijkingsladder' conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van toepassing is. Op basis van jurisprudentie in het kader van deze 'duurzame verstedelijkingsladder' wordt bebouwing waarvoor geen functiewijziging hoeft plaats te vinden niet als nieuwe verstedelijking gezien. Ook vanuit dit oogpunt is in dit voornemen dus ook geen sprake van een nieuwe stedelijke functie en is toetsing aan deze regels niet aan de orde.

Conclusie

Op basis van de Omgevingsvisie Utrecht die de basis vormt voor de provinciale inzet op intensivering van bestaande bedrijventerreinen past dit voornemen binnen het provinciale beleid.

Op basis van de regels uit de Interim Omgevingsverordening kan dit initiatief niet gezien worden als een activiteit waarvoor de Interim Omgevingsverordening van toepassing is.

Het voornemen is daarmee dus passend binnen het provinciale beleid en sluit bovendien aan bij de doelstellingen zoals die door het bestuur van de Provincie Utrecht gecommuniceerd worden.

10 VERZOEK

Het aannemersbedrijf A. van Ooijen Woerden B.V.. verzoekt de Gemeenteraad van Woerden om een principe besluit te nemen over het vaststellen van een bestemmingsplan waar binnen de huidige planologische gebruiksmogelijkheden de ruimte geboden wordt om een bedrijfshal te realiseren met een maat van 30 meter bij 125 meter op de hieronder weergegeven locatie. In dit pand zullen dus activiteiten plaats te vinden die passen binnen het vigerende bestemmingsplan, waarvan circa 1600m² kantoren in 3 bouwlagen en met een bouwhoogte van circa 11 meter en circa 3150m² loodruimte met een hoogte van 7,5 meter.

