



## **NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN**

### **Bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen zuidrand Bodegraven'**

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'bedrijventerreinen zuidrand Bodegraven'.

#### Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'bedrijventerreinen zuidrand Bodegraven' heeft van 11 oktober t/m 21 november 2012 ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn er 8 zienswijzen ingediend:

- Simmons & Simmons advocaten namens Unica aan de Beneluxweg 2 in Bodegraven;
- Wille & Donker advocaten namens garagebedrijf Van Bunningen Onroerend Goed aan de Europaweg 1c in Bodegraven;
- Truckwash Bodegraven b.v. aan de Europaweg 1e in Bodegraven;
- BCU (Bergingscombinatie Utrecht) aan de Overtocht 64 in Bodegraven;
- Kraan & Roos constructie b.v. aan de Spanjeweg 24 in Bodegraven;
- Mc Donald's Nederland b.v. aan de Paasheuvelweg 14 in Amsterdam;
- De Windvogel b.v. aan de Hanzeweg 4a in Gouda;
- N.V. Nederlandse Gasunie aan de Concourslaan 17 in Groningen.

Degenen die een zienswijze hebben ingediend worden in het vervolg aangeduid met de term reclamant.

### **Inhoud zienswijzen en beantwoording**

De in de zienswijzen genoemde argumenten zijn als volgt samengevat en beantwoord:

#### **Simmons & Simmons advocaten namens Unica**

##### ➤ *Parkeerecht voor 23 parkeerplaatsen*

##### Zienswijze:

Reclamant wijst op het 'parkeerecht' voor 23 parkeerplaatsen, nabij het pand van Zijerveld aan de Europaweg, gelet op de overeenkomst die hiervoor in 1998 is gesloten. Deze kunnen niet vervallen omdat de parkeermogelijkheden op eigen terrein volstrekt ontoereikend zijn en er dan sprake is van niet nakoming van de overeenkomst. Voor deze gronden is in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegd opgenomen voor o.a. een bedrijfskavel en een gebouwde parkeergarage. De raad wordt verzocht niet met deze wijzigingsbevoegdheid in te stemmen omdat ze daarmee de bevoegdheid uit handen geeft om in een later stadium het terrein te wijzigen in twee voor de omgeving zeer ingrijpende bestemmingen.

Reclamant maakt zich ernstige zorgen bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid om drie redenen: 1<sup>e</sup>: geen garantie dat de gebouwde parkeervoorziening er komt: in de nieuwsbrief 'Broekvelden' van april 2012 wordt alleen gesproken over een grondgebonden parkeerterrein (dat nu alleen voor vrachtwagens is ingericht); 2<sup>e</sup>: het is de vraag of de parkeerplaatsen toereikend zijn omdat de parkeerrechten van Unica nergens worden genoemd; 3<sup>e</sup>: het parkeerterrein aan de Europaweg is geen redelijk alternatief: deze parkeerplaatsen liggen te ver weg van de bedrijfslocatie.

### Beantwoording:

Op 25 april 2013 heeft er overleg plaatsgevonden tussen de portefeuillehouder en het bedrijf Unica. Tijdens dit overleg is op constructieve wijze gekeken naar een mogelijke herinrichting van de gronden tussen de Europaweg en het pand Schumanweg 2 in Bodegraven. Het gaat daarbij om een oplossing die zowel recht doet aan behoud van de parkeerplaatsen voor Unica als aan de uitbreidingsplannen van het bedrijf Zijerveld. Op 19 juni 2013 heeft er nogmaals overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en Unica waarbij de concrete inrichting van het terrein is besproken. De gemeente heeft tijdens het overleg van 25 april 2013 benadrukt dat de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid alleen kan worden toegepast als wordt aangetoond dat de parkeerplaatsen die aanwezig zijn op de te bebouwen grond elders worden gecompenseerd én de uitbreiding zelf ook in de parkeerbehoefte voorziet. Op deze wijze dient de voorwaarde aan de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid te worden uitgelegd dat de omliggende bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering mogen worden aangetast. Op grond van het voorafgaande zijn wij dan ook van mening dat de wijzigingsbevoegdheid kan worden gehandhaafd omdat de voorwaarden waaronder de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast, in combinatie met wat besproken is over de wijze van herinrichting van het betreffende gebied, Unica voldoende zekerheid geeft over de benodigde parkeervoorzieningen.

De gronden waarop de 23 parkeerplaatsen liggen hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'verkeer'. Deze bestemming heeft mede betrekking op het gebruik voor parkeren. De mogelijkheid om op deze gronden te parkeren wordt door het bestemmingsplan dan ook niet beperkt. Dat er een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het bestemmingsplan om op deze gronden bedrijfskavels te realiseren doet hier niet aan af. Er is geen sprake van een ongeclausuleerde toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid kan pas worden toegepast als aan alle voorwaarden (a t/m f van artikel 16.1 van de regels) is voldaan. Wij wijzen op de voorwaarden opgenomen in artikel 16.1. sub f: hierin is opgenomen dat het woon- en leefklimaat van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast. Gelet op de zienswijze specificeren wij deze bepaling door toe te voegen dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot aantasting van de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven.

Wij hebben voldoende aannemelijk gemaakt dat er gedurende de planperiode van het onderhavige bestemmingsplan sprake zal zijn van de herinrichting van het bestaande vrachtwagenparkeerterrein aan de Europaweg. Bij de herinrichting (op maaiveld) van het bestaande vrachtwagenparkeerterrein worden 48 parkeerplaatsen voor personenauto's aangelegd. In de toelichting zal een afzonderlijk paragraaf (onderdeel van hoofdstuk 3: visie bedrijventerrein Broekvelden) worden opgenomen over de herinrichting van het vrachtwagenparkeerterrein aan de Europaweg.

Inmiddels is duidelijk geworden dat het niet aannemelijk is dat de gebouwde parkeervoorziening wordt gerealiseerd binnen de planperiode van het bestemmingsplan. De verbetering van de parkeervoorzieningen wordt gefaseerd uitgevoerd. In eerste instantie zal het bestaande vrachtwagenparkeerterrein worden heringericht. Het realiseren van een gebouwde parkeervoorziening is onderdeel van vervolgfase van de herinrichting van het parkeerterrein aan de Europaweg. Dit leidt er toe dat wij de mogelijkheid om een gebouwde parkeervoorzieningen te realiseren zullen schrappen zoals die nu is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van artikel 16.1. van het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'verkeer' te wijzigen in de bestemming 'bedrijf' ten behoeve van extra bedrijfskavels zullen wij echter handhaven.

Wat betreft de afstand van het bedrijfspand tot de parkeerplaatsen op het herin te richten parkeerterrein aan de Europaweg zijn wij van mening dat er geen sprake is van een onaanvaardbare afstand ten opzicht van het bedrijfspand van Unica. Op basis van de landelijke richtlijnen voor parkeren (CROW-normen) is er sprake van een aanvaardbare afstand van 200 m tot 800 m tussen het bedrijfspand en de parkeerplaatsen. De loopafstand tussen de hoofdingang van het pand van Unica aan de Beneluxweg 2 en het betreffende parkeerterrein aan de Europaweg bedraagt ongeveer 200 m. Daarbij komt dat, zoals ook uit de zienswijze blijkt, een deel van de parkeerbehoefte op eigen terrein aanwezig is. Voor zover er sprake is van een representatieve functie van het pand als regiokantoor bestaat de mogelijkheid om op eigen terrein parkeerplaatsen te reserveren voor belangrijke klanten.

➤ *Wijzigingsbevoegdheid volstaat niet*

Zienswijze:

Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op grond van artikel 3.6 lid 1 Wro is gebonden aan twee voorwaarden:

1: de wijzigingsbevoegdheid dient begrensd te zijn en de gebruikmaking ervan mag niet leiden tot een ingrijpende verandering in de structuur van het plan. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan omdat de wijzigingsbevoegdheid van een zodanige omvang is en van cruciaal belang voor de omgeving (in ieder geval Unica) dat de structuur van het plan wel ingrijpend wijzigt;

2: De wijzigingsbevoegdheid dient voorschriften te bevatten met een voldoende objectieve begrenzing. De twee bestemmingen (parkeren en bedrijf) zijn onvoldoende objectief begrensd in termen van onderlinge afhankelijkheid, omvang en situering. Dit tast het rechtszekerheidsbeginsel aan.

Beantwoording

De wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 16.1 van de regels van het bestemmingsplan en die een (gebouwde) parkeervoorziening en bedrijfskavel(s) mogelijk maakt, voldoet aan de eisen die de wet en jurisprudentie daaraan stellen. Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden die in acht genomen moeten worden bij toepassing ervan. Deze voorwaarden zijn helder en ondubbelzinnig geformuleerd en daarmee voldoende objectief begrensd. De voorwaarden zijn niet afhankelijk van mogelijke toekomstige ontwikkelingen en artikel 16.1 onder f stelt als voorwaarde dat het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast. Daaraan zullen wij toevoegen dat ook de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven niet onevenredig wordt aangetast. Evenmin tast de wijzigingsbevoegdheid de structuur van het plan aan: het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft is beperkt van omvang in relatie tot het gehele plangebied. Daarbij komt dat er, door het mogelijk maken van de bestemming 'bedrijf' op de betreffende gronden die de uitgifte van de bedrijfskavels en een parkeerplaats mogelijk maakt, er geen sprake is van een ingrijpende wijziging. Bedrijfskavels en een parkeerplaats zijn functies die niet gebiedsvreemd zijn op een bestaand bedrijventerrein. In de voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat, na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, de bepalingen van de bestemming 'bedrijf' van toepassing zijn. In de bestemming 'bedrijf' zijn voorwaarden opgenomen voor o.a. de maximale hoogte en toegestane milieucategorie.

*Strijdigheid met de provinciale ruimtelijke ordeningsverordening*

Zienswijze: Het bestemmingsplan is in strijd met artikel 7 lid 1 van de verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Hierin is bepaald dat er geen nieuwe bebouwing voor kantoren is toegestaan op de betreffende locatie. De uitzonderingen artikel 7 lid 2 van de verordening gaan niet op.

### Beantwoording:

Er is geen sprake van strijdigheid met de provinciale verordening Ruimte. De provincie heeft ons, bij het vooroverleg over het bestemmingsplan, expliciet laten weten dat er geen sprake is van strijdigheid met provinciale belangen. De uitzondering van artikel 7 lid 2 onder a is van toepassing. Daarin is vastgelegd dat kleinschalige zelfstandige kantoren zijn toegestaan tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m<sup>2</sup> per vestiging. Dit beleid wordt door de provincie zo uitgelegd dat er binnen een vestiging meerdere bedrijfsunits mogelijk zijn van maximaal 1.000 m<sup>2</sup>. In de voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid is aangegeven dat na toepassing de bestemming 'bedrijf' geldt. In deze bestemming (artikel 4) is rekening gehouden met het provinciale beleid voor bestemmingen die nieuwe kantoren mogelijk maken.

### ➤ *Strijdigheid met gemeentelijk beleid*

#### Zienswijze:

Het ontwerpbestemmingsplan is op verscheidene onderdelen in strijd met het beleid van de gemeente:

- Het Masterplan Herstructurering Broekvelden: Dit plan is door de gemeente op 28 februari 2007 gepresenteerd en is in de eerste plaats gericht op samenwerking tussen de gemeente en bedrijven om o.a. oplossingen te vinden voor de parkeerproblematiek. Pas in de tweede plaats wordt er gesproken over een herbestemming van de groenstrook tussen de Schumanweg en de Europaweg in verband met parkeren. Deze uitgangspunten zijn niet terug te vinden in het ontwerpbestemmingsplan;
- Uitvoeringsplan Cluster: Bodegraven Broekvelden en Bereikbaarheid Oude Rijnzone. Dit plan is in februari 2011 vastgesteld. Hierin wordt gesproken over de uitbreiding van het parkeerareaal aan de Schumanweg, Europaweg en Beneluxweg.
- Richtlijnen parkeren bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen in de gemeente Bodegraven: Dit beleid is door de gemeente Bodegraven vastgesteld op 31 augustus. Hierin is de verplichting opgenomen dat nieuwe initiatieven hun parkeerbehoefte ook op eigen terrein dienen op te lossen. Het ontwerpbestemmingsplan is hiermee in strijd omdat bij de uitbreiding van het pand Schumanweg 2 de parkeerbehoefte niet op eigen terrein plaats zal vinden omdat op deze gronden de parkeerplaatsen liggen die door Unica worden gebruikt. Unica heeft geen indicatie dat de initiatiefnemer van het uitbreidingsplan van het pand Schumanweg 2 bereid is om ook de vervangende parkeerplaatsen te financieren;
- Nota van Uitgangspunten: Op 9 augustus 2011 is de Nota van Uitgangspunten voor het onderhavige bestemmingsplan vastgesteld. In deze nota staat dat er in het openbaar gebied extra parkeerplaatsen worden toegevoegd. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet echter niet in deze extra parkeervoorzieningen.

### Beantwoording:

Er is geen strijdigheid met het gemeentelijk beleid. Alleen het aanhalen van enkele passages uit diverse gemeentelijke plannen geeft het gemeentelijk beleid onjuist en onvolledig weer. Het Masterplan Herstructurering Broekvelden (en het daarop gebaseerde uitvoeringsplan) heeft als een van de doelstellingen om de kwaliteit van het openbaar gebied en de verkeersstructuur te verbeteren en het ondernemingsklimaat te verstrekken. Dat leidt o.a. door de herinrichting van het vrachtwagenparkeerterrein aan de Europaweg als collectieve parkeervoorziening voor zowel vrachtwagens als personenauto's. Door op deze en andere locaties binnen het plangebied de collectieve parkeermogelijkheden te verbeteren bestaat de mogelijkheid dat bedrijven op andere plaatsen kunnen uitbreiden en concentratie van parkeerplaatsen in verband met de verkeersveiligheid (minder hinderlijke parkeerplaatsen langs de openbare weg).

Wat betreft het gemeentelijk parkeerbeleid: het uitgangspunt van het parkeerbeleid is dat er in eerste instantie gekeken wordt naar parkeren op eigen terrein. Dat wil niet zeggen dat er geen gebruik kan worden gemaakt van collectieve parkeervoorzieningen. Een van de doelstelling van het Masterplan Broekvelden is het versterken van het

ondernemerschap. Dat kan betekenen dat een bedrijf er bij is gebaat om zijn volledige perceel te gebruiken voor bedrijfsdoeleinden en de parkeerbehoefte op te lossen in een collectieve parkeervoorziening mits op aanvaardbare afstand en onder de voorwaarde dat dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de bedrijfsbelangen van omliggende bedrijven.

Wat betreft de verwijzing naar de Nota van Uitgangspunten: er zijn in het ontwerpbestemmingsplan wel degelijk locaties opgenomen waar extra parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Het betreft de twee bestaande 'groene' eilanden in het westelijk deel van het bedrijventerrein Broekvelden (kruising Beneluxweg / Frankrijkweg / Engelandweg en kruising Beneluxweg / Ierlandweg / Duitslandweg). Deze gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Broekvelden 1975' de bestemming 'open ruimte'. Hoewel deze bestemming parkeren in beginsel mogelijk maakt is het niet mogelijk om op de hierboven genoemde 'groene eilanden' te parkeren vanwege de beperking tot maximaal 15.000 m<sup>2</sup> aan parkeerruimte binnen deze bestemming. Dit aantal vierkante meters is al gerealiseerd op andere gronden met de bestemming 'open ruimte'. In het ontwerpbestemmingsplan hebben de 'groene eilanden' de bestemming 'verkeer'. Een van de maatregelen van het project 'herstructurering bedrijventerrein Broekvelden' is deze gronden geheel als parkeerterrein in te richten.

#### Conclusie:

Er heeft, naar aanleiding van de zienswijze van Unica, op 25 april 2013 constructief overleg plaatsgevonden tussen Unica en de gemeente. Bij de herinrichting van het terrein tussen de Europaweg en het pand Schumanweg 2 wordt naar een oplossing gezocht die zowel rekening houdt met de uitbreidingsplannen van Zijerveld als de behoefte aan parkeerruimte van Unica in de nabijheid van hun pand aan de Beneluxweg 2. Een concreet voorstel is besproken met Unica in een vervolgoverleg op 19 juni 2013.

De zienswijzen van Unica zijn mede reden om de wijzigingsbevoegdheid (nr. 1), zoals opgenomen in artikel 16.1 van de regels, aan te passen. De mogelijkheid om een gebouwde parkeervoorziening te realiseren wordt geschrapt. Om te waarborgen dat de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving niet wordt aangetast zal aan sub f van artikel 16.1 worden toegevoegd dat ook de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast. Tevens zal in de toelichting van het bestemmingsplan een afzonderlijke paragraaf (onderdeel van hoofdstuk 3: visie bedrijventerrein Broekvelden) worden opgenomen over de herinrichting van het vrachtwagenparkeerterrein aan de Europaweg met een situatietekening van het definitief ontwerp voor de herinrichting.

#### **Wille Donker advocaten namens garage Van Bunningen**

##### Zienswijze:

Gronden die in 2003 zijn aangekocht van de gemeente om te parkeren zijn nu als groen bestemd. Verzoek om deze gronden volledig voor parkeren te bestemmen;  
Als het college van mening is dat deze overeenkomst niet kan nakomen vanwege gewijzigde beleidsopvattingen die niet voorzienbaar waren dan kan dit alleen als de schade vergoed wordt die ontstaat door niet nakoming van de overeenkomst. In 2003 is er € 98.468 betaald voor de gronden.

##### Beantwoording:

De groenstrook die grenst aan de bedrijfsbestemming van het perceel van reclamant is op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan te breed ingetekend en zal voor een deel worden gewijzigd in een bedrijfsbestemming die parkeren mogelijk maakt. Dit geldt voor de strook grond tot 5 m van de achter het perceel gelegen sloot. De gemeente erkent dat in de koopovereenkomst expliciet is vastgelegd dat de betreffende gronden zijn aangekocht om te parkeren. In het in 2010 vastgestelde beeldkwaliteitsplan voor het bedrijventerrein Broekvelden is als een van de uitgangspunten geformuleerd de verbetering van uitstraling van het bedrijventerrein vanaf de rijkswegen A12 en N11.

Een deel van de betreffende gronden is onderdeel van de groene randen om het bedrijventerrein. Gelet daarop is het, beleidsmatig gezien, gewenst de door reclamant aangekochte gronden aan de achterzijde van het perceel, vanaf 5 m uit de achtergelegen sloot, te bestemmen als 'groen'. Deze bestemming biedt niet de mogelijkheid op deze gronden parkeervoorzieningen aan te leggen. Wij realiseren ons dat dit als gevolg heeft dat de tussen de gemeente en reclamant gesloten overeenkomst door gemeente niet kan worden nagekomen. Er is overleg geweest met het garagebedrijf Van Bunningen voor een passende compensatie. De gemeente koopt een deel van de aan reclamant verkochte grond terug. Het betreft de strook grond met een breedte van 5 m aan de achterzijde van het perceel van het garagebedrijf. De grond ligt tussen de sloot en de locatie van de in de toekomst te realiseren wand langs de rijksweg N11 en behoud de bestemming 'groen'.

#### Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De grond aan de achterkant van het perceel van reclamant krijgt tot 5 m vanaf de aan de achterzijde gelegen sloot een bedrijfsbestemming.

#### **Truckwash**

##### Zienswijze:

Kan gegarandeerd worden dat het pand van Truckwash in de toekomst goed bereikbaar blijft voor grote vrachtwagens? Blijft het pand ook bereikbaar tijdens eventuele aanpassingen van het parkeerterrein?

##### Beantwoording:

Dit zijn vooral praktische vragen die gerelateerd zijn aan de wijze waarop het vrachtwagenparkeerterrein zal worden heringericht. Het bestemmingsplan is geen inrichtingsplan maar biedt de planologisch-juridische basis voor de herinrichting.

In de toelichting van het bestemmingsplan zal wel een afzonderlijke paragraaf (onderdeel van hoofdstuk 3: visie bedrijventerrein Broekvelden) worden opgenomen over de herinrichting van het vrachtwagenparkeerterrein aan de Europaweg met een situatietekening van het definitief ontwerp voor de herinrichting. De toelichting van het bestemmingsplan is niet juridisch bindend maar de inrichtingstekening geeft een beeld van het vrachtwagenparkeerterrein na de herinrichting. Deze herinrichting past binnen de bestemming 'verkeer'. Na herinrichting van het vrachtwagenparkeerterrein blijft de Truckwash bereikbaar vanaf zowel de Schumanweg als de Europaweg. Wij erkennen dat de herinrichting van het terrein gevolgen heeft voor de bereikbaarheid vanwege de beveiliging van het terrein waardoor het niet langer openbaar toegankelijk is. Er zal echter zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de openings- en werktijden van Truckwash.

In eerste instantie wordt gekozen voor de herinrichting van alleen het bestaande vrachtwagenparkeerterrein. Het blijft mogelijk om, na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, een bovengrondse parkeergarage te bouwen.

In de wijzigingsbevoegdheid die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen is nu als voorwaarde, onder andere, opgenomen dat het woon- en leefmilieu van de omgeving niet evenredig mag worden aangetast. Mede naar aanleiding van deze zienswijze zullen wij de voorwaarden toevoegen dat ook de bedrijfsvoering van (direct) omliggende bedrijven niet onevenredig mag worden aangetast.

#### Conclusie:

Bij de herinrichting van het vrachtwagenparkeerterrein wordt rekening gehouden met de bereikbaarheid van Truckwash.

## **UBC (Bergingscombinatie Utrecht)**

### Zienswijze:

Reclamant verzoekt om het rechtstreeks mogelijk maken van een bedrijfskavel aan de Europaweg op het bestaande vrachtwagenparkeerterrein. Dit bergingsbedrijf is nu gevestigd aan de Overtocht 64 (terrein Versluys). Verzocht wordt om de bestemming 'verkeer' te veranderen in 'bedrijf'. In de zienswijze is aangegeven dat aan alle voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan en er daarmee geen beletsel is om een directe bedrijfsbestemming op te nemen.

### Beantwoording:

Er is zijn ruimtelijke of milieutechnische bedrijven om de bestemming "bedrijf" niet mogelijk te maken. De bestaande bedrijven ondervinden geen hinder doordat een deel van het vrachtwagenparkeerterrein wordt uitgegeven als bedrijfskavel omdat de afgelopen jaren is gebleken dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Gelet op de situering van de bedrijfskavel wordt Truckwash ook niet in zijn bereikbaarheid gehinderd. BCU is verzocht om voor de besluitvorming door het college een overeenkomst te ondertekenen waarin het kostenverhaal (€ 10.000) door de gemeente is geregeld, conform de door het college opgestelde richtlijn. Inmiddels is de ondertekende overeenkomst ontvangen. Dit betekent dat het kostenverhaal verzekerd is en daarmee de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gegarandeerd.

### Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan de gronden die aan BCU door de gemeente wordt verkocht wordt de bestemming 'bedrijf' opgenomen. Hierdoor is de ontwikkeling van de bedrijfskavel mogelijk.

## **Kraan & Roos constructie b.v.**

### Zienswijze:

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het betreffende bedrijfsperceel een maatbestemming 'specifieke vorm van bedrijf constructiebedrijf metaalbewerking' gekregen en zijn op dit perceel bedrijfsactiviteiten toegestaan tot maximaal cat. 3.1. Het bedrijf is sinds 24 maart 1994 gevestigd aan de Spanjeweg 24 en valt volgens de richtlijnen van de VNG brochure in milieucategorie 3.2. In het huidige bestemmingsplan 'bedrijventerrein Broekvelden – Groote Wetering' mogen zich op de locatie bedrijven vestigen t/m categorie 4. Reclamant verwijst naar artikel 10.2.2. onder c van het bestemmingsplan 'Weideveld', ten noorden van zijn perceel. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een in ontwikkeling zijnde woonwijk.

Artikel 10.2.2. onder c van het bestemmingsplan Weideveld heeft betrekking op een uitwerkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Weideveld voor woningbouw ten noorden van de Spanjeweg. In het betreffende artikel is bepaald dat, alvorens tot uitwerking over te gaan, dient vast te staan dat er ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone' wordt aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de belangen van de omliggende bedrijven niet onevenredig worden geschaad. De grens van de milieuzone ligt op ongeveer 108 m ten noorden van het bedrijfspand. Er is dus al rekening gehouden met de nabije aanwezigheid van bedrijven in bedrijfscategorie 3.2. Het geven van een maatbestemming is volstrekt overbodig.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat de gegeven maatbestemming veel te beperkend is. Zeker in tijden van recessie is behoefte aan flexibiliteit in de toegestane bedrijfsactiviteiten (b.v. lasbedrijf, machinebouwer). Het is een slechte tendens dat de maakindustrie moet wijken voor woningbouw. Bedrijven met milieucategorie 3.2. kunnen binnenkort bijna nergens meer terecht. Door reclamant is tevens een akoestisch rapport overgelegd van 2 februari 2007 ten behoeve van een aanvraag om een revisievergunning krachtens de Wet Milieubeheer. De revisievergunning hield verband met de ontwikkeling van de woonwijk Weideveld.

Reclamant verzoekt de raad om de maatbestemming te verwijderen en ter plaatse bedrijven in milieucategorie 3.2. toe te staan. Ten slotte merkt reclamant op dat zijn pand in waarde zal dalen omdat de gebruiksmogelijkheden van het pand beperkt zullen worden.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan 'Weideveld' is op 14 november 2012 vastgesteld door de raad. In dit bestemmingsplan, ten behoeve van het realiseren van een nieuwe woonwijk ten noorden van het perceel Spanjeweg 24, is een milieuzonering opgenomen. Deze strook ligt op een afstand van 14 m tot 99 m ten noorden van het perceel van reclamant, gemeten vanaf de rand met het bestemmingsvlak. Binnen de milieuzone ligt een uit te werken woongebied. In artikel 10 van het bestemmingsplan Weideveld zijn voor deze bestemming uitwerkingsregels vastgelegd. De milieuzonering reikt weliswaar tot 100 m vanaf de voorgevel van het pand van reclamant maar, gelet op de situering van het bestemmingsvlak is het in beginsel mogelijk tot op circa 74 m afstand woningen te realiseren. Voor bedrijven in cat. 3.2. geldt, als richtlijn volgens de VNG brochure, een richtafstand van 100 m, uitgaande van een rustige woonwijk, tot geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen.

Op pagina 58 van de toelichting van het bestemmingsplan Weideveld is opgenomen: "Er zijn geen bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied die zullen worden belemmerd in hun bedrijfsvoering vanwege de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied. De bestemming van het noordelijk deel van bedrijventerrein Groote Wetering zal worden teruggebracht van categorie 3.2 naar categorie 3.1. Het perceel van het bedrijf Kraan & Roos zal een maatbestemming krijgen. Dit zal meegenomen worden in het nieuw op te stellen bestemmingsplan 'zuidrand Bodegraven'. Hierdoor wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woningen en uitwerkingsgebieden gegarandeerd". In de regels van het bestemmingsplan Weideveld is in artikel 10.2.2. onder c opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone' wordt aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is verzekerd, alsmede dat de belangen van de omliggende bedrijven niet onevenredig worden geschaad.

Wij zijn van mening dat, op het moment dat er toepassing wordt gegeven aan de uitwerkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Weideveld, door ons dient te worden aangetoond dat omliggende bedrijven, waaronder het bedrijf van reclamant, niet in hun bedrijfsvoering worden aangetast. Uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen rekening dienen te houden met reeds bestaande (bedrijfs)belangen. Wij erkennen dat het bedrijf van reclamant, volgens de richtlijnen van de VNG brochure, is aan te merken als een bedrijf in categorie 3.2. Dit wil echter niet zeggen dat het daardoor niet mogelijk is om voor het perceel van reclamant een maatbestemming op te nemen. Deze maatbestemming geldt overigens alleen voor bedrijfsactiviteiten in categorie 3.2. In categorie 3.1. zijn alle bedrijfsactiviteiten mogelijk die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden genoemd, het is dan ook niet zo dat er sprake is van een 'keurslijf' voor het bedrijf van reclamant. Een maatbestemming 'constructiebedrijf – metaalbewerking' en de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1.' is voldoende ruim en omvat eveneens, bijvoorbeeld lasactiviteiten. Het bedrijf is sinds 1994 gevestigd op de betreffende locatie en er hebben zich sindsdien, gelet op de gegevens in het milieudossier, geen ingrijpende veranderingen in de aard van de bedrijfsactiviteiten voortgedaan. Uit het door reclamant ingediende akoestisch rapport blijkt ook dat er in de nabije toekomst geen ontwikkelingen of uitbreidingen zijn te verwachten. Gelet hierop is het opnemen van een maatbestemming die aansluit bij de bedrijfsactiviteiten die sinds de vestiging op het betreffende perceel worden uitgeoefend, geen onredelijke beperkingen van toekomstige bedrijfsbelangen.

Wat betreft het door reclamant ingediende akoestisch rapport merken wij het volgende op. In het akoestisch rapport blijkt dat de ontwikkeling van de woonwijk Weideveld niet wordt belemmerd door overschrijding van de toegestane geluidsnormen door het bedrijf



van reclamant. Het opnemen van een maatbestemming sluit hierop aan. De conclusie van het akoestisch rapport is dat de bedrijfsvoering van Kraan & Roos geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkeling van de woonwijk Weideveld. Dit wil echter niet zeggen dat daarmee is aangetoond dat bedrijven in bedrijfscategorie 3.2. zonder meer zijn toegestaan. Het akoestisch rapport heeft immers betrekking op de specifieke bedrijfsvoering van het bedrijf Kraan & Roos.

In het bestemmingsplan wordt een artikel opgenomen waarin is bepaald dat ook andere bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan die niet voorkomen op de Staat van de Bedrijfsactiviteiten mits de bedrijvigheid naar aard, omvang en milieuhygiënische belemmeringen gelijk is te stellen met een in de Staat van bedrijfsactiviteiten genoemd bedrijf. Eveneens nemen wij op dat bedrijven in één bedrijfscategorie hoger zijn toegestaan dan benoemd in artikel 4.1.1. mits deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving behoren tot de in artikel 4.1.1. genoemde bedrijfscategorieën.

Wat betreft eventuele planschade: wij zijn van mening dat de gebruiksmogelijkheden van het bedrijf van reclamant niet zodanig worden beperkt dat dit leidt tot (aanzienlijke) planschade. Reclamant kan echter een verzoek om tegemoetkoming in de planschade indienen op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt.

#### Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bedrijf kan zijn huidige activiteiten blijven voortzetten, ook als er een maatbestemming wordt opgenomen voor het bedrijf. Een maatbestemming leidt niet tot een onredelijke beperking in de bedrijfsvoering. In het bestemmingsplan nemen wij een flexibiliteitsbepaling op die het mogelijke maakt dat, onder voorwaarden, ook bedrijven zijn toegestaan die niet zijn benoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Tevens maakt deze bepaling het mogelijk dat ook, onder voorwaarden, bedrijven in een hogere bedrijfscategorie zijn toegestaan.

#### **N.V. Nederlandse Gasunie**

##### Zienswijze:

De zienswijzen heeft betrekking op de verbeelding en de regels:

*Verbeelding:* bij de aanpassing van de bestemming 'kantoor', ter hoogte van de Goudseweg is verzuimd de ligging van de transportleiding juist op de verbeelding weer te geven. Verzocht wordt de verbeelding aan te passen;

*Regels:* In de bouwregels behorend bij de bestemming 'Leiding – Gas' is artikel 11.3 een afwijkingmogelijkheid opgenomen. De bepaling is conform het bepaalde in artikel 14, derde lid van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Reclamant verwijst naar recente jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvS) (zaaknr. 201105839/1/R3) van 9 mei 2012. Uit deze uitspraak zou blijken dat het betreffende artikel in het Bevb geen beoordelingsruimte biedt. Reclamant laat het aan de gemeente over welke wijze dit artikel wordt geïnterpreteerd.

##### Beantwoording:

*Verbeelding:* per ongeluk is bij de aanpassing van de plangrens de ligging van de transportleiding niet meegenomen. Dit zal worden aangepast.

*Regels:* Wij hebben kennis genomen van de uitspraak van de RvS en zijn van mening dat wijze waarop artikel 11.3 is geformuleerd niet in strijd is met de betreffende uitspraak en voldoende tegemoet komt aan de belangen van reclamant als buisleidingbeheerder. Nadrukkelijk is opgenomen dat afwijking alleen is toegestaan als daar uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar tegen bestaat. Dit is een andere formulering dan die in de uitspraak waarnaar reclamant verwijst. De formulering uit artikel 11.3 biedt geen ruimte voor een belangenafweging als hiertegen vanuit de bescherming van de leidingen bezwaren bestaan.

### Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding voor wat betreft de ligging van de (gas)transportleiding.

### **McDonald's Nederland B.V.**

#### Zienswijzen:

Reclamant merkt op dat diverse terreinelementen niet op de plankaart staan. Het gaat daar o.a. om de hoogtebegrenzer bij de Drive-laan, de praatpaal, reclamemasten en -vlaggen en speeltoestellen. Door reclamant is een inrichtingschets van het terrein toegevoegd alsmede foto's van op het terrein nabij het McDonald's restaurant aanwezige bouwwerken. Reclamant verzoekt de raad om de hoogte van deze bouwwerken in het bestemmingsplan vast te leggen. Dit om te voorkomen dat er in de toekomst problemen zouden ontstaan met het vernieuwen van deze bouwwerken en reclameobjecten. Reclamant merkt tevens op dat hij zich realiseert dat in het bestemmingsplan is vastgelegd dat bestaande bebouwing of bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen blijven.

#### Beantwoording:

Het bestemmingsplan 'bedrijventerreinen zuidrand Bodegraven' heeft een overwegend conserverend karakter, in het bijzonder voor het deelgebied van de 'AC Driehoek' waar het McDonald's restaurant onderdeel van het uitmaakt. Dit houdt in dat hoofdzakelijke de bestaande (planologische) situatie wordt vastgelegd. Dit heeft te maken met het feit dat binnen dit deel van het plangebied geen reguliere bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, zoals binnen de deelgebieden Broekvelden en Groote Wetering maar het bedrijfsactiviteiten betreft met een specifiek karakter (horeca, benzinstation) en een publieksgericht karakter. Het toestaan van ruimere bebouwingsmogelijkheden kan directe gevolgen hebben voor de parkeercapaciteit en de verkeersafwikkeling op de Goudseweg.

Dit wil echter niet zeggen dat er geen mogelijkheid is om aan de wens van reclamant tegemoet te komen om vooral de toegestane maximale hoogte enigszins te verruimen ten aanzien van de bouwwerken die relatie hebben met de bestemming 'horeca'. In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 6.2.2. onder c een hoogte opgenomen van 3 m. De ruimtelijke uitwerking van de aanwezige voorzieningen is beperkt, met uitzondering van de twee reclamemasten en de vlaggen die in hoogte variëren van 12 m tot 22.

Artikel 6.2.2. onder c van het bestemmingsplan zal worden aangepast. Gelet op de aanwezige voorzieningen / bouwwerken die reeds aanwezig zijn en de hoogte van 3 m overschrijden, zal er een ruimere hoogtebepaling worden opgenomen. Wij zullen ook een aanduiding in het bestemmingsplan op te nemen voor het gebied waarop het is toegestaan bouwwerken op te richten. Dit om te voorkomen dat enkel het verplaatsen / vervangen van bestaande bouwwerken, die geen gebouw zijn, niet in het bestemmingsplan past.

### Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de gronden van de terreininrichting van McDonalds zal een passende regeling worden opgenomen met een flexibele regeling voor het verplaatsen / vervangingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **De Windvogel**

#### Zienswijzen:

Reclamant verwijst naar de door hen ingediende inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan 'bedrijventerreinen zuidrand Bodegraven'. Deze zienswijze is door de gemeente niet overgenomen, wat niet strookt met de gemeentelijke doelstellingen. De gemeente heeft duurzame energie hoog in het vaandel staan, in het kader van haar duurzaamheidsdoelstelling van 12 %. Reclamant verzoekt om de

mogelijkheid te krijgen haar turbine te vervangen door een modern type. Vervanging door hetzelfde type, zoals de gemeente aangeeft, is om twee redenen onmogelijk:

- De huidige turbine met een mast van 33 m is verouderd en wordt niet meer geproduceerd;
- De bomen in de omgeving zijn gegroeid waardoor de energieopbrengst in aanzienlijke mate is gereduceerd.

Om deze redenen is vervanging van de huidige molen door een molen met "eenzelfde ashoogte" niet mogelijk. Reclamant verzoekt:

- om de bestemming 'Windenergie' te handhaven op de bestaande locatie;
- de maximale masthoogte vast te stellen conform een nieuw bouwplan voor een turbine uit de middencategorie (maximale ashoogte van 65 m);

Reclamant geeft vervolgens een aantal argumenten (grotendeels reeds aangevoerd als inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan) waarom het bestemmingsplan aangepast dient te worden. Onder andere wordt aangevoerd dat de huidige bestemming van het gebied verandert van een landelijk naar een bedrijfsmatige bestemming waardoor de turbine meer bestaansrecht krijgt. Reclamant is graag bereid e.e.a. toe te lichten om in goed overleg een acceptabele hoogte te kunnen vaststellen.

#### Beantwoording:

Bij de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. In de zienswijze worden nauwelijks nieuwe argumenten ten opzichte van de inspraakreactie aangevoerd en wordt ook niet concreet ingegaan op onze beantwoording van de inspraakreactie. Het feit dat een de windmolen een bedrijfsbestemming krijgt wil niet zeggen dat er ook uitbreidingsmogelijkheden gaan gelden. De windmolen dient positief te worden bestemd omdat er in het verleden een bouwvergunning is verleend. De in het bestemmingsplan opgenomen hoogte van 42 m zal overigens worden teruggebracht tot 34 m (ashoogte). Per ongeluk is nu de hoogte van 42 m opgenomen. Dit is gebaseerd op de wiekhoogte terwijl in het bestemmingsplan de ashoogte als maximale hoogte is gedefinieerd. Het is ook niet zo dat, vanwege de bedrijfsbestemming het gebied transformeert van landelijk naar bedrijfsmatig. Het direct omliggende gebied behoudt een landelijke uitstraling vandaar dat dit gebied de bestemming 'groen' heeft in het bestemmingsplan.

Wat betreft het beleid voor duurzaamheid het volgende. In 2008 heeft de toenmalige gemeente Bodegraven het 'Beleidskader Energie' vastgesteld. Hierin was de ambitieuze doelstelling opgenomen om in 2020 20% duurzame energie te realiseren ten opzichte van 1990. Dit beleid dient, na het ontstaan van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, te worden herijkt. Het beleid van de voormalige gemeente Bodegraven is dan ook per 1 januari 2013 vervallen. In 2012 wordt gewerkt aan een nieuwe duurzaamheidsvisie. Naar verwachting zal deze visie in het laatste kwartaal van 2013 worden vastgesteld.

#### Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhoogte van de windturbine wordt ambtshalve aangepast naar 34 m.

*Bodegraven-Reeuwijk, 19 juni 2013*