

Datum vergadering : 26/11/2020 Agendapunt : S 2.4
Zaaknummer : 2020-045765
Programma : Wonen en Werken

Portefeuillehouder : J.P.G. Hazen
Commissie : Wonen en Werken
Onderwerp : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Uithoorn 2020'

Bijlagen

Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Uithoorn 2020' (incl. bijlagen)
Nota zienswijze bestemmingsplan Bedrijventerrein Uithoorn 2020
Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Uithoorn 2020'

Korte inhoud

Het doel van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Uithoorn 2020' is het hebben van een actueel bestemmingsplan, dat een aantrekkelijk vestigingslocatie biedt voor de gevestigde (lokale) ondernemers en nieuw te vestigen ondernemers. Daartoe heeft de gemeenteraad in 2016 besloten met het vaststellen van de 'Nota ruimtelijk-economische uitgangspunten'.

Met het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Uithoorn 2020' wordt het (tot op heden gezoneerde) bedrijventerrein van Uithoorn gedeeltelijk gedezoneerd: alleen de gronden aan de Energieweg 7 en Molenlaan 30 blijven geschikt voor bedrijven die veel geluid produceren. Beide terreinen worden aangemerkt als gezoneerd bedrijventerrein en hebben ieder een eigen geluidzone. Met de dezonering worden geen rechten aangetast van de bestaande bedrijven.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Uithoorn 2020' maakt geen grote transformaties mogelijk (naar bijvoorbeeld woningbouw).

Aan de Raad.

Overwegingen

Nieuw actueel juridisch kader

Het huidige, geldende bestemmingsplan is in 1996 door de gemeenteraad vastgesteld en daarmee één van de oudste plannen die de gemeente Uithoorn nog heeft. De werkzaamheden voor een nieuw bestemmingsplan zijn een aantal jaar geleden gestart. De actualisatie van het bestemmingsplan heeft onder andere vertraging opgelopen vanwege (onder andere) de dezonering en de aan te passen risicocontouren van een tweetal bedrijven (Ruetgers Resins BV/Koppers Netherlands BV en Quaker Chemicals BV). Het vaststellen van de risicocontouren heeft langer geduurd dan verwacht. De risicocontouren voor beide bedrijven zijn inmiddels duidelijk en zijn in het bestemmingsplan opgenomen.

Nota ruimtelijk-economische uitgangspunten

In 2016 heeft de gemeenteraad de Nota ruimtelijke-economische uitgangspunten gewijzigd vastgesteld. Daarin is bepaald dat nieuwe zelfstandige kantoren, publiek- en maatschappelijke dienstverlening, perifere detailhandel (PDV) en één zelfstandige horecavestiging rechtstreeks of met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn deze functies met een wijzigingsbevoegdheid toegestaan. Juridisch-planologisch is het niet mogelijk om deze functies bij recht, of met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid toe te staan. Dat is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Als het bestemmingsplan bijvoorbeeld algemeen zelfstandige kantoren zou toestaan, dan is het (in principe) mogelijk om het gehele bedrijventerrein te 'transformeren' in een kantorenpark. Dat zal niet direct gebeuren, maar juridisch gezien worden overal kantoren mogelijk gemaakt. In het vast te stellen bestemmingsplan moet de maximale invulling van het bestemmingsplan (100% kantoren) gemotiveerd worden. Aangetoond moet worden dat een kantorenpark in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Niet alleen milieuaspecten moeten dan overzocht worden (kantoren leiden o.a. tot meer verkeersbewegingen met gevolgen voor stikstofemissie en de bereikbaarheid van het terrein), maar ook dient de behoefte aangetoond te worden. En daarvoor is afstemming nodig in regionaal en provinciaal verband (de 'plabeka-discussie').

Op dit moment is de transformatie van bedrijventerrein naar kantorenpark niet te onderbouwen. Met andere woorden: het algemeen toestaan van zelfstandige kantoren op het bedrijventerrein is juridisch niet mogelijk. En bovendien is zo'n transformatie op dit moment niet wenselijk.

Als er een verzoek ingediend wordt voor de vestiging van een zelfstandig kantoor, wordt dat verzoek beoordeeld op alle (hiervoor genoemde) aspecten. Als deze afweging positief is, kan medewerking verleend worden aan het initiatief middels een wijzigingsplan.

Dezonering en hogere grenswaarden

Met het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Uithoorn 2020' wordt het (tot op heden gezoneerde) bedrijventerrein van Uithoorn gedeeltelijk gedezoneerd. De belangrijkste uitgangspunten van de gedeeltelijke dezoneringsplan zijn:

- bestaande rechten van de bedrijven mogen niet beperkt worden;
- de geluidsbelasting op nabij gelegen woningen, waarvoor in het verleden hogere waarden zijn verleend, mag niet verhoogd worden.

Dit heeft ertoe geleid dat de terreinen aan de Molenlaan 30 (Amsteldijk Beheer BV) en de Industrieweg 7 (Quaker Chemicals BV) gezoneerd blijven en beide een eigen geluidzone krijgen. Binnen de twee (nieuwe) geluidzones liggen een vijftal woningen. Dit zijn woningen die voorheen op het gezoneerde industrieterrein lagen, maar met de voorgestelde (gedeeltelijke) dezoneringsplan niet meer. Het betreft de woningen aan de Industrieweg 2 en de Thamerweg 74, 74 a, 75 a en 76. De voorkeurswaarden voor deze woningen wordt overschreden. Daarom is voor de woning aan de Industrieweg 2 een hogere waarde voor industrielawaai vastgesteld en voor de vier woningen aan de Thamerweg is aanvullend ook hogere waarden voor wegverkeerslawaai vastgesteld (zie bijlage 7 van de toelichting van het bestemmingsplan).

De dezoneringsplan heeft geen beperkende werking voor de overige bedrijven op het bedrijventerrein .

Alternatieven

Niet van toepassing.

Aanpak

Niet van toepassing.

Financiële overwegingen

De kosten die gemaakt worden voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedekt uit de post voor de actualisatie van bestemmingsplannen.

Het is niet nodig dat voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan een exploitatieplan wordt vastgesteld. Deze verplichting geldt als een bestemmingsplan een 'bouwplan', conform artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk maakt. Zo'n 'bouwplan' wordt met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt door gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid. Pas bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden (waarmee nieuwe perifere detailhandel, publieksgerichte en maatschappelijke voorzieningen, zelfstandige kantoren en horecagelegenheden mogelijk wordt gemaakt) dient de financiële haalbaarheid te worden aangetoond.

Eventuele toekomstige ontwikkelingen vinden plaats na een initiatief van derden. Die partij draagt deze ontwikkeling in dit geval zelf en dient daarbij de financiële haalbaarheid aan te tonen. Het opstellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan is daarom niet nodig.

Communicatie en participatie

Het voorontwerp heeft in 2016 ter inzage gelegen. In aanloop naar het ontwerpbestemmingsplan hebben eind 2019 en begin 2020 de nodige overleggen plaats gevonden tussen de gemeente en partijen als de Gasunie en Waternet. Over de voorgenomen dezonering is intensieve afstemming geweest met de omgevingsdienst, Quaker Chemical BV, Amsteldijk Beheer BV en Waternet. Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is de Ondernemersvereniging Uithoorn in een gesprek geïnformeerd over de stand van zaken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 juni 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerpplan zijn 9 zienswijzen ingediend. De samenvatting en beantwoording van de zienswijze is opgenomen in de 'Nota zienswijze bestemmingsplan Bedrijventerrein Uithoorn 2020'. De zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. Alle doorgevoerde wijzigingen zijn opgenomen in de 'Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Uithoorn 2020'.

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het vaststellingsbesluit op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt (www.ruimtelijkeplannen.nl, Nieuwe Meerbode, Staatscourant, Gemeenteblad en de gemeentelijke website).

Gedurende de termijn van terinzagelegging kan tegen het besluit van de gemeenteraad beroep worden ingesteld door degenen die zich tijdig met zienswijze tot de gemeenteraad hebben gewend, belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tot de gemeenteraad te wenden en een ieder als het gaat om een wijziging die de gemeenteraad heeft aangebracht in het vastgestelde plan ten opzichte van het ontwerp.

Duurzaamheid

Algemene duurzaamheidsmaatregelen, als bijvoorbeeld het realiseren van een groen dak, zijn mogelijk met dit bestemmingsplan. Daarmee wordt bijgedragen aan de doelstellingen (klimaatadaptatie) van de duurzaamheidsagenda.

Externe reacties

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 9 zienswijzen ingediend. Deels hebben deze geleid tot een wijziging in het vast te stellen bestemmingsplan. Alle ontvangen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota zienswijze bestemmingsplan Bedrijventerrein Uithoorn 2020'. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze leidt tot een wijziging in het vast te stellen bestemmingsplan.

Naast wijzigingen als gevolg van een zienswijze zijn er ook ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ter verbetering van het plan. Alle wijzigingen zijn opgenomen in de 'Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Uithoorn 2020'.

Voorstel

Voorstellen aan de raad

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijze bestemmingsplan Bedrijventerrein Uithoorn 2020' en deze vast te stellen.
2. In te stemmen met de Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Uithoorn 2020' en het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Uithoorn 2020', zoals vervat in planidentificatiecode NL.IMRO.0451.BPBedrijventer-VG01, gewijzigd vast te stellen en te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie;
3. Geen exploitatieplan conform artikel 6.12 e.v. Wro vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Uithoorn,

de secretaris (l.s),

de burgemeester,

Mevr. drs. M.C. Wegewijs

dhr. P.J. Heiliegers