

Datum vergadering : 30 maart 2023

Zaaknummer : 2021-048214

Programma : Wonen & Werken

Agendapunt : S 2.3

Portefeuillehouder : J.P.G. Hazen

Commissie : Wonen & Werken

Onderwerp : Vaststelling ontwerp-bestemmingsplan Aldi Sportlaan 17 Uithoorn met identificatiecode NL.IMRO.0451.BPAldiSportlaan-ONo1

Bijlagen

- het concept raadsbesluit;
- het ontwerpbestemmingsplan Aldi Sportlaan 17 Uithoorn, identificatiecode NL.IMRO.0451.BPAldiSportlaan-ONo1;
- de nota van zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Aldi Sportlaan 17 Uithoorn.

Ter informatie:

- de ontwerp-omgevingsvergunning DO Bouwplan Aldi Sportlaan 17 Uithoorn;
- het ontwerp Hogere waarde besluit Wet Geluidhinder;
- het voorgenomen maatwerkvoorschrift Activiteitenbesluit Brandweer Uithoorn, Zijdelweg 1, 1421 TB Uithoorn;
- het voorgenomen maatwerkvoorschrift Activiteitenbesluit Aldi Vastgoed B.V., Sportlaan 17. 1421 TE Uithoorn;
- het ontwerpbesluit vormvrije mer-beoordeling Aldi Vastgoed B.V., Sportlaan 17. 1421 TE Uithoorn;
- het rapport 'Aldi en appartementen Sportlaan te Uithoorn - Geluiduitstraling brandweer' met rapportnummer Rm220055aaA2 d.d. 23 november 2022 en referentie: Rm220055aaA2.teey_03;
- het rapport Nieuwbouw Aldi met appartementen aan de Sportlaan te Uithoorn Geluiduitstraling supermarkt, rapportnummer: Rm220055aaA1 en referentie Rm220055aaA1.teey_02;
- het rapport Nieuwbouw Aldi met appartementen aan de Sportlaan te Uithoorn optredende geluidsbelasting, rapportnummer Rm220055aaAo en referentie Rm220055aaAo.teey_02;
- de Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling Aldi Vastgoed BV.

Korte inhoud

Uw college heeft het ontwerp-bestemmingsplan Aldi Sportlaan 17 Uithoorn met identificatiecode NL.IMRO.0451.BPAldiSportlaan-ONo1 (opnieuw) voor zienswijzen ter inzage gelegd van 29 december 2022 tot 9 februari 2023, tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning DO Bouwplan Aldi Sportlaan 17 Uithoorn en het ontwerp besluit Hogere grenswaarden Wet geluidhinder. De binnen gekomen zienswijzen heeft uw college zoveel als mogelijk dan wel nodig verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan. Het gewijzigde ontwerpplan legt uw college thans aan uw raad voor ter vaststelling. De accessoire besluiten, waaronder de ontwerp-omgevingsvergunning DO Bouwplan Aldi Sportlaan 17 Uithoorn en het ontwerp besluit Hogere grenswaarden Wet geluidhinder die uw college zelf moet nemen in het kader van de door uw raad op het project van toepassing verklaarde coördinatieregeling, legt uw college aan uw raad voor ter informatie.

Aan de raad.

Overwegingen

Aldi B.V. Vastgoed had tot 2014 een winkel aan het Legmeerplein in Uithoorn. Het voornemen was deze winkel te verplaatsen naar het Dorpscentrum nabij het winkelcentrum Amstelplein. De gemeente besloot in dat gebied echter in het kader van het nieuwe verkeersplan voor het centrum geen derde supermarkt toe te staan. Aldi was inmiddels tijdelijk

gevestigd aan de Sportlaan 17, nabij de Zijdelweg. Na overleg met de gemeente om te onderzoeken hoe de Aldi voor Uithoorn behouden kon blijven, was de conclusie dat deze locatie het meest geschikt was voor een definitieve vestiging. Aldi heeft daarom voor de Sportlaan 17 een plan gemaakt voor een moderne discounter. Voorwaarde was dat het plan goed werd ingepast in zijn veranderende omgeving (van werken naar wonen). Aldi Vastgoed B.V. realiseert daarom bovenop de winkel tevens 36 appartementen. De verdeling hiervan is als volgt: 16 sociale huurwoningen krijgen een sociaal jongerenlabel; 11 midden huur woningen zijn bestemd voor jong volwassenen (tot 35 jaar) en van 9 sociale huurwoningen wordt een woongroep gevormd voor jong volwassenen met een sociale beperking (autisme). Het plan speelt hiermee in op de toenemende vraag naar woningen met name onder starters. Voor de herinrichting van de Sportlaan is inmiddels een schetsontwerp afgerond waarmee een plan is gemaakt voor een goede aansluiting vanuit de wijk Connexion, maar ook kwalitatief groen wordt toegevoegd aan het openbaar gebied van het Kootpark. Binnen dit schetsplan is ook input meegeleverd voor aangrenzende terreinen waaronder het parkeerterrein van Aldi. Dit voorstel wordt momenteel nader uitgewerkt.

Met de uitvoering van dit plan kan Aldi op een duurzaam-economische manier functioneren en behouden blijven voor de consument in Uithoorn. Tevens wordt met dit plan een bijdrage geleverd aan de woningvoorraad. De beoogde herontwikkeling past echter niet in het geldende bestemmingsplan 'Thamerdal / Burgemeester Kootpark e.o.'. In dit bestemmingsplan geldt de bestemming 'Bedrijf' en het beoogde gebruik als supermarkt en woningen is dan ook strijdig met deze bestemming. Uw college heeft in september 2020 middels een principebesluit aangegeven medewerking te willen verlenen aan het opstellen van een nieuw juridisch-planologisch kader voor het betreffende perceel. Het voorliggend ontwerp-bestemmingsplan voorziet hierin.

Op 10 februari 2022 heeft uw college met Aldi Vastgoed B.V. een anterieure overeenkomst gesloten ter dekking van onder andere de ambtelijke plankosten. Uw raad heeft daartegen in de vergadering van 3 februari 2022, geen wensen of bedenkingen geuit.

Op 21 april 2022 heeft uw college het voorontwerp-bestemmingsplan vrij gegeven voor inspraak door omwonenden en voor overleg met de ketenpartners. De reacties van zowel omwonenden als ketenpartners zijn verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan.

Ontwerp bestemmingsplan twee maal ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van Aldi lagen ter inzage van 28 juli tot en met 7 september 2022. Naar aanleiding van een zienswijze bleek een concept-besluit Hogere grenswaarden Wet Geluidhinder (Hgw) nodig en enkele maatwerkbesluiten welke zijn opgesteld met bijbehorende periode voor de ter inzage. Om die reden is het ontwerp-bestemmingsplan samen met de ontwerp-omgevingsvergunning en het concept-besluit Hgw op 29 december 2022 opnieuw ter inzage gelegd tot 9 februari 2023.

Voor het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan waarvoor uw raad nu wordt voorgesteld dit vast te stellen, zijn drie zienswijzen binnen gekomen welke deels hebben geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. In de toelichting wordt daarmee ingegaan op de Omgevingsvisie Uithoorn 2040; is een nadere toelichting opgenomen ten aanzien van maatwerkvoorschriften en is in artikel 3.2.1 aanhef en onder d van de planregels een bepaling opgenomen ten behoeve van het realiseren van een liftofbouw (als gevolg van de zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunning).

De ingediende zienswijze tegen het ontwerpbesluit Hogere grenswaarde heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwerp.

De ingediende zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning hebben niet geleid tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning. Wel is, zoals eerder is genoemd, het ontwerpbestemmingsplan als gevolg van deze zienswijze aangepast.

Accessoire besluiten college

Behalve een nieuw planologisch kader, vast te stellen door uw raad, is het voor de realisatie van het project Aldi Vastgoed B.V. bovendien nodig dat uw college een vijftal besluiten neemt direct na de vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan. Uw college dient te beslissen op:

1. het voorgenomen maatwerkvoorschrift Activiteitenbesluit Brandweer Uithoorn, Zijdelweg 1, 1421 TB Uithoorn;
2. het voorgenomen maatwerkvoorschrift Activiteitenbesluit Aldi Vastgoed B.V., Sportlaan 17. 1421 TE Uithoorn;
3. het ontwerpbesluit vormvrije mer-beoordeling Aldi Vastgoed B.V., Sportlaan 17. 1421 TE Uithoorn;
4. de ontwerp-omgevingsvergunning op grond van het DO bouwplan van Aldi Sportlaan 17 Uithoorn; en
5. het ontwerp-besluit Hogere grenswaarden Wet Geluidhinder (besluit Hgw).

De besluiten onder nr. 1, 2 en 3 heeft uw college vier weken ter inzage gelegd voor zienswijzen door belanghebbenden van 23 februari tot 23 maart. De zienswijzen op deze besluiten zullen verwerkt worden in de ontwerp-besluiten waarna uw college de ontwerpen zal vaststellen op de eerste college vergadering na de vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan door uw raad.

De besluiten onder 4 en 5 hebben tegelijk met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen voor zienswijzen door een ieder van 29 december 2022 tot 9 februari 2023. De zienswijzen die op deze besluiten zijn ingebracht, worden verwerkt in de ontwerp-besluiten waarna uw college de ontwerpen zal vaststellen op de eerste college vergadering na de vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan door uw raad.

Omdat uw raad de coördinatieregeling heeft toegepast op het project Aldi Vastgoed B.V. worden de vijf besluiten die uw college moet nemen, bij dezen aan uw raad voorgelegd ter informatie.

Alternatieven

Voor de definitieve vestiging van de supermarkt van Aldi zijn verschillende locaties onderzocht zoals hiervoor aangegeven. Daarbij kwam de huidige locatie aan de Sportlaan, waar de supermarkt tijdelijk gevestigd is, als meest geschikte uit de bus.

Aanpak

Uw raad wordt thans voorgesteld om op de vergadering van 30 maart 2023 het ontwerp-bestemmingsplan vast te stellen. Wanneer uw raad daadwerkelijk overgaat tot vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan, zal uw college in de eerst volgende collegevergadering daarna, de vijf accessoire besluiten vaststellen. Vervolgens zullen alle besluiten tezamen worden gepubliceerd. Daardoor ontstaat juridisch één besluit waartegen belanghebbenden binnen zes weken na de dag van publicatie beroep kunnen aantekenen bij de Raad van State. Tevens kunnen belanghebbenden de voorzitter van de Raad van State verzoeken om een voorlopige voorziening, hangende het beroep. Bijvoorbeeld om het bestemmingsplan te laten schorsen.

Wanneer het bestemmingsplan niet geschorst wordt door de Raad van State kan Aldi Vastgoed B.V. direct van start gaan met de uitvoering van het project.

Financiële overwegingen

Uw college heeft op 19 februari 2022 met de initiatiefnemer Aldi Vastgoed b.v. een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal van de ambtelijke plankosten is geregeld. Tevens heeft de gemeente daarbij een perceel gemeentegrond verkocht aan initiatiefnemer opdat deze zijn plan kan realiseren.

Communicatie

Een ieder is gewezen op het plan van Aldi Vastgoed B.V. via twee termijnen van terinzagelegging. Verder zijn door de gemeente en Aldi samen participatiemomenten georganiseerd, zoals hieronder beschreven. De zienswijze indieners op het plan zijn verder persoonlijk bericht over het proces en de accessoire besluiten die uw college separaat ter inzage heeft gelegd.

Participatie

Op 7 oktober 2021 heeft Aldi met hun architect van MNNR het ontwerpplan gepresenteerd voor uw raadscommissie Wonen en Werken. Als antwoord op vragen over de bouwhoogte en verkeerstoename is nadien nog een extra toelichting verstrekt via een raadsbericht.

Op 10 december 2021 heeft Aldi met hun architect het plan (digitaal) gepresenteerd aan omwonenden en belangstellenden, dit in het kader van het besluitvormingsproces voor de anterieure overeenkomst. Ook heeft in die weken beeldmateriaal in de Aldi gehangen en was een postbus beschikbaar voor reacties. Op de informatieavond zijn circa 20 aanwezigen uitgebreid geïnformeerd. Aandacht had onder meer de (extra) hoogte van het gebouw, de aansluiting op de Sportlaan, de huurprijs en de woningen. Voor de woningen voor de specifieke doelgroep meldden zich al geïnteresseerden aan. Van de avond is een verslag gemaakt waarbij de gestelde vragen zijn voorzien van antwoorden. Ook is de bezonningsstudie beschikbaar gesteld via de website van de architect. De reacties op deze avond zijn geen aanleiding geweest om het plan bij te stellen.

De gemeente heeft op 29 augustus 2022 een informatieavond georganiseerd in het kader van de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan. Op die avond waren naast Aldi, de architect en adviseurs voor het bestemmingsplan ook vertegenwoordigers van Vereniging Dali aanwezig om een toelichting te geven op de woongroep in oprichting. De avond werd goed bezocht door omwonenden en andere belangstellenden, zo waren er opvallend veel jongeren op zoek naar een woning.

Duurzaamheid

Het complex (winkel én woningen) zal volgens de laatste ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid worden gebouwd. De winkel en het woongebouw worden gasloos aangelegd. De verwarming wordt verzorgd via warmteterugwinning, warmtepomp en zonnepanelen en er komt een restwarmtekoelinstallatie. Daarbij wordt door de significante hoeveelheid begroeiing op zowel het gebouw (verticaal), de daken, het parkeerdek en het parkeerterrein een goede bijdrage geleverd aan klimaat adaptieve doelen.

Externe reacties

De Omgevingsdienst en ketenpartners zijn al in een vroeg stadium geraadpleegd en zijn akkoord met het ontwerpbestemmingsplan.

Voorstel

Uw college stelt uw raad voor om akkoord te gaan met de voorgestelde ontwerp-bestemmingsplan Aldi Sportlaan 17 Uithoorn, zoals vervat in planidentificatiecode NL.IMRO.0451.BPAldiSportlaan-ONo1 en om in het kader van de op het project Aldi Vastgoed B.V van toepassing zijnde coördinatieregeling kennis te nemen van de door uw college te nemen accessoire besluiten.

burgemeester en wethouders van Uithoorn,

de secretaris,

mevr. M.C. Wegewijs

de burgemeester,

dhr. P.J. Heiliegers