

Bestemmingsplan Vuurlijn 78, De Kwakel

Nota van beantwoording van inspraakreacties en ambtelijke wijzigingen

Gemeente Uithoorn

Versie 1.1 geanonimiseerde versie

Steller: L. Schuijt, J. Porsius

1. Inleiding

1.1 Beschrijving plan

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan voor de locatie Vuurlijn 78 in De Kwakel in de gemeente Uithoorn is het wijzigen van de functie voor de locatie Vuurlijn 78. De locatie heeft nu een bedrijfsbestemming, waar bedrijven zich mogen vestigen met een milieucategorie 1 en 2. De eigenaar is voornemens om een deel van de bestaande bedrijfsgebouwen in fases te slopen en hiervoor in de plaats groepsaccommodaties, feestzalen en vergaderzalen in de nieuwe gebouwen te realiseren. De locatie krijgt hiervoor de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Het bebouwd oppervlak van de nieuwe panden wordt hierbij niet groter dan nu op de locatie is toegestaan. Middels het bestemmingsplan wordt de functiewijziging juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Procesverloop

Het voorontwerpbestemmingsplan Vuurlijn 78, De Kwakel is in het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met de bijbehorende stukken van donderdag 15 november 2018 t/m woensdag 28 november 2018 ter inzage gelegd. De kennisgeving van de terinzagelegging is op 14 november gepubliceerd in het Gemeenteblad. Tijdens de terinzagelegging was er voor een ieder de gelegenheid om een mondelinge of schriftelijke reactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het ontwerpbestemmingsplan nog toegezonden aan de volgende overlegpartners:

- Waternet;
- Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied;
- Provincie Noord-Holland.

Op het voorontwerp is binnen de bovengenoemde termijn één inspraakreactie ingediend. Het college is de indiener van de inspraakreactie erkentelijk voor haar betrokkenheid en haar reactie. De inspraakreactie is in deze nota samengevat en beantwoord. Er worden twee ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Op 10 december 2018 is er nog één inspraakreactie ingediend. Deze is buiten de termijn ingediend en wordt daarom niet behandeld.

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een overzicht van de ingekomen reacties met daarachter de beantwoording van de gemeente. De afschriften van de reacties zijn in een aparte bundel opgenomen en deze bundel vormt een bijlage bij de niet geanonimiseerde versie van deze nota.

2. Inspraakreacties en ambtelijke wijzigingen

2.1 overzicht reactie

Er is één schriftelijke inspraakreactie ingediend. Er zijn geen mondelinge inspraakreacties ingediend.

Tabel 1. Ingediende reactie

	Ingekomen	Naam	Adres	Plaats
A	26 november 2018 (per fax)	<i>Geanonimiseerd</i> , namens ARAG rechtsbijstand	Vuurlijn	De Kwakel

2.2 beantwoording inspraakreactie

In deze paragraaf is de inspraakreactie verkort weergegeven en door de gemeente beantwoord. Bij elke onderdeel van de inspraakreactie is aangegeven of de reactie aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen.

A. *geanonimiseerde inspraakreactie* namens ARAG rechtsbijstand, Vuurlijn, De Kwakel

Inspraakreactie	Antwoord gemeente	Aanpassing plan
A1. De inspreker heeft zorg dat de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt haar eigen ontwikkelmogelijkheden beperkt. De komst van feestzalen, dagrecreatie en overnachtingsmogelijkheden maken nieuwe ontwikkelingen op het eigen perceel aanzienlijk moeilijker en waarschijnlijk zelfs onmogelijk. Daarnaast vreest de inspreker voor ernstige overlast.	Bij de ontwikkeling waar het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan op toe ziet wordt rekening gehouden met de bestaande (planologische) situatie van het perceel van de inspreker. Er zijn bij de gemeente geen concrete verzoeken vanuit de inspreker bekend met betrekking tot herontwikkeling van haar perceel. Er wordt met het voorliggende bestemmingsplan dan ook geen rekening gehouden met mogelijke	De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

	beperkingen van toekomstige ontwikkel-mogelijkheden die buiten de reikwijdte van het vigerende bestemmingsplan vallen. Hierbij wordt opgemerkt dat het vigerende bestemmingsplan, 'Landelijk gebied – Langs de Vuurlinie', op het perceel Vuurlijn 78 reeds een bedrijfsbestemming kent. Onder deze bedrijfsbestemming zijn bedrijven toegestaan in milieucategorie 1 en 2 die genoemd worden in (of gelijkwaardig zijn aan) de <i>Staat van Bedrijfsactiviteiten 1</i> die bij het bestemmingsplan is gevoegd. In deze lijst worden bedrijven genoemd met een richtafstand van 30 meter. Het kan voor inspreker nu lijken alsof er geen bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd op het perceel, maar dat kan binnen de geboden planologische ruimte weldegelijk. Bij bedrijven in de toegestane categorieën hoort evenwel geluid en geuroverlast. Bij deze bedrijfsactiviteiten kunnen ook transportbewegingen voor overlast zorgen. Op basis van de huidige planologische situatie kan al uit worden gegaan van enige hinder richting het perceel van de inspreker. Met de onderhavige nieuwe ontwikkeling wordt geen grotere overlast veroorzaakt dan reeds planologisch is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan.	
A2. De inspreker vreest voor een waardevermindering van het onroerend goed	Zie beantwoording A1. Mocht er al sprake zijn van een waardevermindering door onderhavige ontwikkeling, dan staat de mogelijkheid voor het verzoeken tot planschade open.	De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

A3. De inspreker vreest voor overlast op het gebied van geluid.	De vigerende bedrijfsbestemming kent reeds geluidsuitstraling richting het perceel van de inspreker. De onderhavige ontwikkeling kent dezelfde richtafstanden met betrekking tot geluid en leidt niet tot extra overlast. Zie antwoord A1.	De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
A4. De inspreker geeft aan dat het uitgangspunt voor bedrijven en milieuzonering onjuist is. Het bestemmingsplan spreekt over categorie 1 (hotels, pensions, conferentieoord en congrescentra) en heeft geen betrekking op feestzalen waar harde muziek wordt gedraaid. Daarvoor is categorie 2 (discotheken en muziekcafés) van toepassing. Voor deze categorie geldt een richtafstand van 30 meter.	De inspreker heeft op dit punt gelijk. De milieucategorie 1 die wordt genoemd in het voorontwerpbestemmingsplan is te laag. Voor de feestzaal kan beter aansluiting worden gezocht bij milieucategorie 2 (SBI code 554, richtafstand geluid: 30 meter). Voor de overige functies, zoals de vergaderruimte en de groepsaccommodatie geldt milieucategorie 1 echter wel en is een richtafstand van 10 meter voor geluid passend.	Het bestemmingsplan wordt aangepast. De milieucategorie wordt gewijzigd naar milieucategorie 2. De bijbehorende richtafstand voor geluid van 30 meter wordt gehanteerd.
A5. De genoemde afstand van 45 meter tussen de woning van de inspreker en de locatie tussen de multifunctionele gebouwen is onjuist, nu deze multifunctionele gebouwen overal op het perceel kunnen worden gesitueerd.	De inspreker heeft op dit punt gelijk. De werkelijke afstand tussen de woning van de inspreker en de toekomstige multifunctionele accommodatie is 45 meter. Het voorontwerpbestemmingsplan maakt het echter mogelijk om op elke locatie op het perceel een multifunctionele accommodatie op te richten. De afstand tussen de woning van de inspreker en de locatie van een multifunctioneel gebouw kan dan minder dan 45 meter worden, en zelfs minder dan de richtafstand van 30 meter bij bedrijven in milieucategorie 2. Hierbij wordt opgemerkt dat het vigerende bestemmingsplan binnen de geldende bedrijfsbestemming reeds bedrijfsgebouwen toestaat die vrij binnen het bouwvlak kunnen worden opgericht. Het huidige bouwvlak van de	De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan staat reeds een bedrijf in de categorie 1 & 2 toe, met de daarbij behorende geluidsproductie en te verwachten hinder. Deze bedrijfsactiviteiten kunnen binnen het bouwvlak worden ontplooid, en bedrijfsgebouwen kunnen tegen de grens van het bouwvlak worden gebouwd.

	bedrijfsbestemming ligt tegen de perceelsgrens en de woning van de inspreker aan. De inspreker kan in de huidige situatie al uitgaan van mogelijke geluidsoverlast. In de nieuwe situatie worden activiteiten mogelijk gemaakt die qua milieucategorie en richtafstanden gelijk zijn aan de bedrijfsactiviteiten die nu zijn toegestaan. Zie ook antwoord A1.	
A6. Er is een akoestisch onderzoek nodig om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.	Zie ook antwoord A5. De activiteit die met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, kent qua bedrijfscategorie dezelfde categorie die in het vigerende bestemmingsplan wordt toegestaan. De richtafstanden die bij deze activiteit horen blijven gelijk. Er wordt niet meer of minder overlast verwacht voor de omgeving dan in de huidige situatie. In de inspraakreactie worden geen argumenten gevonden die een akoestisch onderzoek noodzakelijk maken.	De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan
A7. De inspreker acht de wijzigingsbevoegdheid vanuit rechtszekerheid niet mogelijk. Termen als doelmatig, duidelijk en niet onevenredig bieden de client geen enkele zekerheid en duidelijkheid.	De wijzigingsbevoegdheid waar dit onderdeel van de inspraakreactie op toeziet wordt door middel van een ambtelijke wijziging geschrapt. Aan een nadere beantwoording wordt niet toegekomen.	De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid wordt wel uit het bestemmingsplan gehaald, zie hoofdstuk 2.3 'ambtelijke wijzigingen'.
A8. De genoemde maatvoering in de toelichting is niet juist en niet eenduidig. Op pagina 43 van de toelichting wordt een oppervlakte genoemd van 1.854 m ² , maar de maximale oppervlakte op basis van de aanduiding 'maximaal bebouwd oppervlak' is 1750 m ² . In de toelichting op pagina 46 wordt aangegeven dat de oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen niet meer dan 648 m ² mag bedragen. Het is onduidelijk hoe deze oppervlakte zich verhoudt tot de 1.750 m ² die op de verbeelding staat aangegeven.	De inspreker heeft met betrekking tot dit punt gelijk. De genoemde maatvoering is niet eenduidig.	De inspraakreactie leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan. De in de toelichting genoemde oppervlaktes uit tabel 6 worden aangepast aan de oppervlaktes uit tabel 1. Artikel 3.2.2. lid b en 3.4.1. lid c worden aangepast. De oppervlakte in artikel 3.2.2. lid b wordt aangepast naar 550 m ² . De wijzigingsbevoegdheid wordt geschrapt, waarmee ook de genoemde oppervlakte in artikel 3.4.1 lid c komt te vervallen.

Hetzelfde geldt voor de 1.296 m ² die in artikel 3.4.1 sub c wordt genoemd		
---	--	--

2.3 Ambtelijke wijzigingen

De volgende twee ambtelijke wijzigingen worden doorgevoerd:

1. De wijzigingsbevoegdheid maakt een tweede multifunctionele accommodatie mogelijk. Als eis wordt gesteld dat voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid er bij het oprichten van deze multifunctionele wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Het is nog onduidelijk waar de extra parkeergelegenheid op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Uit overleg met de initiatiefnemer is duidelijk geworden dat het toevoegen van een verdubbeling van goed functionerende parkeergelegenheid op eigen terrein niet kan worden gerealiseerd. De wijzigingsbevoegdheid komt te vervallen en wordt uit de toelichting en de regels verwijderd. De toelichting en de regels worden op dit punt aangepast.
2. Het provinciaal beleid is geactualiseerd (Structuurvisie Noord-Holland 2050 is op 19 november 2018 vastgesteld en vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040).