

DEFINITIEF

2^e HERSTELBESTEMMINGSPLAN 'BEDRIJVENTERREIN UITHOORN 2020'





2^e HERSTELBESTEMMINGSPLAN 'BEDRIJVENTERREIN UITHOORN 2020' GEMEENTE UITHOORN

Planstatus

Definitief

Datum

21-11-2022

Plan identificatie

NL.IMRO.0451.BPbedrijventer-VG03

Auteur(s)

Ivo van de Weijer



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554



TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Ligging in groter verband	6
2.2	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	6
2.3	Bestaande situatie	8
3.	Toekomstige situatie	14
3.1	Trends	14
3.2	Nota ruimtelijk-economische uitgangspunten	16
3.3	Parkeren	20
3.4	Dezonering industrieterrein	22
4.	Beleidskader	23
4.1	Rijksbeleid	23
4.2	Provinciaal beleid	31
4.3	Regionaal beleid	40
4.4	Gemeentelijk beleid	45
5.	Randvoorwaarden	51
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	51
5.2	Bedrijven en milieuzonering	54
5.3	Bodemkwaliteit	58
5.4	Externe veiligheid	60
5.5	Geluid	72
5.6	Kabels en leidingen	80
5.7	Luchtkwaliteit	82
5.8	Luchtvaart Schiphol	83
5.9	Natuurwetgeving	86
5.10	Water	88
5.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	99
6.	Juridische aspecten	102
6.1	Verbeelding	102
6.2	Planregels	102
6.3	Toelichting op de bestemmingen	103
7.	Uitvoerbaarheid	111
7.1	Economische uitvoerbaarheid	111
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	111

Bijlagen:

Bijlage 1:	Geuronderzoek RWZI Uithoorn t.b.v. aanvraag Wm-vergunning
Bijlage 2:	Verkennd bodem-, puin- en asbest in grond- c.q. puinonderzoek ter plaatse van de Thamerweg 74/74A/75A/76 te Uithoorn
Bijlage 3 :	Risicoanalyse Rütgers Resins B.V.
Bijlage 4:	Risicoanalyse Quaker Chemical B.V.
Bijlage 5:	Risicoanalyse hogedruk aardgastransportleidingen
Bijlage 6:	Akoestisch onderzoek gedeeltelijke dezonering industrieterrein Uithoorn
Bijlage 7:	Hogere waarden Wet geluidhinder Beschikking
Bijlage 8:	Nota inspraak en vooroverleg bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Uithoorn 2020'
Bijlage 9:	Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Uithoorn 2020'
Bijlage 10:	Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Uithoorn 2020'
Bijlage 11:	Aanpassingen 2 ^e Herstelbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Uithoorn 2020'

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De vigerende bestemmingsplannen voor het Bedrijventerrein van Uithoorn dateren vanaf 1996. Het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein is al geruime tijd toe aan een herziening. Vanwege milieuvraagstukken in het kader van geluid en externe veiligheid heeft de actualisatie vertraging opgelopen.

De actualisatie van het bestemmingsplan biedt een goed moment om de actuele situatie, wettelijke regelingen en beleid in het bestemmingsplan op te nemen.

Om dit te bewerkstelligen heeft de gemeenteraad in februari 2013 als onderlegger voor het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerrein ruimtelijk- economische uitgangspunten vastgesteld. Deze nota is in november 2016 geactualiseerd. Op basis van voortschrijdend inzicht en veranderde marktomstandigheden wil de gemeente Uithoorn met de Nota 2016 zorgen voor uitgangspunten die beter aansluiten op de omstandigheden zoals deze nu en in de toekomst op de gemeente afkomen. Met de actualisatie van de nota blijft het doel van de Nota ongewijzigd. Het hoofddoel is dat het bedrijventerrein Uithoorn in de toekomst een aantrekkelijke vestigingslocatie blijft voor nieuwe en de gevestigde (lokale) ondernemers: behoud en vergroot de lokale bedrijvigheid en werkgelegenheid. Gevestigde ondernemers moeten de kans krijgen zo lang mogelijk op de huidige locatie door te kunnen ondernemen en zich verder te ontwikkelen.

Om een interessantere vestigingslocatie te kunnen worden, en te blijven, wordt bestemmingsplanmatig verruiming van bouw- en functiemogelijkheden gecreëerd op die plekken waar het ruimtelijk mogelijk en inpasbaar is en het geen negatieve effecten met zich meebrengt. De vastgestelde Nota ruimtelijk-economische uitgangspunten uit 2016 biedt hier de basis voor. Voor een toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

Verder is in het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan Bedrijventerrein de mogelijkheid onderzocht om over te gaan op gedeeltelijke dezonering van het bedrijventerrein. In verband daarmee zijn de voor- en nadelen in beeld gebracht van het opheffen (of gedeeltelijk opheffen) van de geluidzone (respectievelijk de- of herzonering).

Aangezien er op het industrieterrein Uithoorn een beperkt aantal geluidszoneringsplichtige bedrijven aanwezig is en het terrein ook niet het karakter meer heeft van een zwaar industrieterrein waarop in de toekomst dergelijke inrichtingen gefaciliteerd zouden moeten worden, heeft het college in april 2016 besloten om het bedrijventerrein gedeeltelijk te dezoneren en een nieuwe zone (kleiner) vast te stellen. Met dit bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Uithoorn 2020 ' wordt de nieuwe zonering vastgesteld. Voor verdere toelichting hierover wordt verwezen naar paragraaf 5.5.

Op 26 november 2020 heeft de gemeenteraad van Uithoorn het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Uithoorn 2020” vastgesteld. Het bestemmingsplan bleek echter in strijd te zijn met het bestemmingsplan “Uithoornlijn en busverbinding Uithoorn”. Hiervoor is het herstelbestemmingsplan “Bedrijventerrein Uithoorn 2020” opgesteld en vastgesteld (3 september 2021).

Eigenaar van Molenlaan 29 (metaalconstructiebedrijf en apparatenbouwbedrijf) heeft beroep ingesteld tegen de vaststelling van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Uithoorn 2020”, omdat met het plan het bedrijf aan de Molenlaan 29 wordt beperkt in zijn bedrijfsvoering. Met dit bestemmingsplan (2^e herstelbesluit) wordt tegemoet gekomen aan het beroep van de eigenaar van Molenlaan 29 tegen de vaststelling van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Uithoorn 2020”. De aanpassingen, die hiervoor zijn doorgevoerd, zijn in de laatste bijlage van de toelichting (bijlage 11) opgenomen.

Met dit bestemmingsplan (2^e herstelbesluit) worden deze onvolkomenheden juridisch-planologisch aangepast.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bedrijventerrein van Uithoorn is gelegen in het zuidoosten van Uithoorn. Binnen Uithoorn grenzen de wijken Zijdelwaard, Thamerdal, Vinckebuurt en het Dorpscentrum aan het bedrijventerrein, zoals in figuur 1 (volgende pagina) is afgebeeld. Ten noordoosten van het bedrijventerrein is de buurgemeente Amstelveen gelegen en ten zuiden ligt de buurgemeente De Ronde Venen.



Figuur 1: Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door de berm van de Hollandse Dijk. De Johan Enschedéweg, de Anton Philipsweg, de Wiegerbruinlaan en de groenstrook met het wandelpad dat de Wiegerbruinlaan en de Industrierweg met elkaar verbindt vormen de noordwestelijke begrenzing. De zuidwestelijke begrenzing wordt gevormd door de busbaan. De Thamerweg en de Amstel vormen de zuidoostelijke begrenzing.

Voor het plangebied is het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Uithoorn 2020' zonder het eerste herstelbestemmingsplan aangehouden. Dit om het bestemmingsplan overzichtelijk en leesbaar te houden.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Bedrijventerrein Uithoorn 1995, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 mei 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 17 december 1996.
- Bestemmingsplan Bedrijventerrein Uithoorn 1995 – Eerste herziening, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 29 maart 2002.

Bovengenoemde bestemmingsplannen zijn in de Beheersverordening 'Bedrijventerrein Noordwest' opgenomen dat op 27 juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld.

- Bestemmingsplan Bedrijventerrein Uithoorn 1995 – Tweede herziening, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 mei 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 10 december 2002.
- Bestemmingsplan Bedrijventerrein Uithoorn 1995 – Derde herziening, vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juli 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 7 februari 2005.
- Bestemmingsplan Chemieweg, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 september 2010.
- Bestemmingsplan Amsterdamseweg, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2012.
- Bestemmingsplan Hoofdontsluiting Oude Dorp, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2013.

Middels voorliggend bestemmingsplan worden bovengenoemde bestemmingsplannen deels of geheel vervangen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels:
In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie omschreven. In het derde hoofdstuk worden de ontwikkelingen, die meegenomen worden, toegelicht. In hoofdstuk vier wordt het vigerend beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau uitgelicht. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod. Onder randvoorwaarden worden onder andere verstaan, bodem- en luchtkwaliteit. Hoofdstuk zes geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Eerst is de ligging op grotere schaal toegelicht. Daarna wordt bij de historie van het gebied eerst de historie van de gemeente Uithoorn toegelicht, waarna specifiek op het bedrijventerrein wordt ingegaan. Tot slot wordt de bestaande ruimtelijke (landschap, structuur, etc.) en functionele opbouw (bedrijven, verkeer, etc.) beschreven.

2.1 Ligging in groter verband

De gemeente Uithoorn bestaat uit de kernen Uithoorn en De Kwakel en ligt aan de Amstel ten zuiden van Amstelveen en ongeveer 20 kilometer van Amsterdam. De gemeente ligt in de provincie Noord-Holland en grenst aan de provincies Utrecht en Zuid-Holland. Aan de westzijde is Uithoorn met haar glastuinbouwgebied aan Aalsmeer vastgegroeid. Aan de oostzijde overheerst de landelijke rust en weidsheid van het Groene Hart.

Ten noorden van Uithoorn liggen Amstelveen en Amsterdam. Ten westen van Uithoorn ligt de internationale luchthaven Schiphol. De gemeenten in de regio werken op verschillende terreinen samen. De samenwerking is onder meer te vinden in de Amstelland-Meerlanden gemeenten (AM), de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en de Vervoerregio Amsterdam.

De MRA is een uniek informeel samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordvleugel van de Randstad. Hier worden afspraken op het gebied van verkeer en vervoer, economie en verstedelijking, landschap en duurzaamheid gemaakt. Als deelregio binnen de MRA wordt er samengewerkt als regio Amstelland Meerlanden.

De Vervoerregio Amsterdam is een samenwerkingsverband van vijftien gemeenten met als doel verbetering van de bereikbaarheid en goed openbaar vervoer in de regio.

2.2 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Uithoorn

Uithoorn maakt deel uit van het Amstelland. Het Amstelland heeft zich in de loop van de eeuwen ontwikkeld van een groot moerasachtig veengebied tot een gebied waarin zich zowel landwinning (ontginning en in cultuur brengen) als landverlies (vervening en afslag door erosie) voor heeft gedaan. In 1850 wordt het landschappelijk beeld van de omgeving bepaald door de natte veenlanden aan de randen van het open water. De nu aangrenzende polder bestond op dat moment nog niet. In die tijd is de landschappelijke basis van het plangebied gevormd door de ontginning van de 'bovenlanden'. Deze zijn ontgonnen vanaf de kleinschalige stroomruggen langs de doorgaande waterstromen. Om het land begaanbaar te maken zijn haaks op ruggen, de ontginningsassen, sloten gegraven. Dit heeft het afwisselende patroon tussen water en land tot gevolg gehad. Het

zogenaamde slagenlandschap dat daardoor is ontstaan is tot op de dag van vandaag zichtbaar en wordt als zeer waardevol gezien.

In de achttiende en negentiende eeuw is de Stelling van Amsterdam aangelegd, een aaneenschakeling van forten, dijken en sluizen in het Noord-Hollandse en Utrechtse landschap ter verdediging van Amsterdam. Uithoorn maakt hier ook onderdeel van uit.

Na de komst van de spoorlijn en later de provinciale weg komt Uithoorn pas echt tot ontwikkeling met de realisatie van de wijken Thamerdal, Zijdelwaard, Legmeer en Meerwijk. Bij de verstedelijking van de polders zijn de patronen van de droogmakerijen leidend. De wijken hebben elk hun eigen kwaliteiten en volgen de gangbare stedenbouwkundige ontwerpprincipes uit de betreffende ontwikkelingsperiodes.



Figuur 2: Topografische kaart van Uithoorn omstreek 1935 (bron: Historiekaart.nl)

Historie bedrijventerrein

In 1851 is ten noorden van de Thamerweg de Thamerbinnenpolder ontgonnen. In deze polder kwam de akkerbouw en de veeteelt op. De relatief gunstige ligging aan open vaarwater – en later aan spoorlijn en weg – zorgde voor een gestage groei van industriële activiteiten, vooral langs de Amstel. In 1863 vestigde de Koninklijke Chemische Fabrieken, opgericht door mr. Mouthaan, zich in het gebied tussen de Thamerweg en het dijklint. Dit bedrijf ging failliet in 1890 door ijsgang, waardoor geen grondstoffen meer konden worden aangevoerd. Het bedrijf werd in 1891 overgenomen door Ketjen en heeft nog bestaan tot 1916. Op het terrein werd in 1922 de Teerunie, later Cindu, gevestigd. In 2010 is Cindu in handen gekomen van Koppers Netherlands B.V. en Ruetgers Resins B.V. Begin 20^e eeuw is met name het gebied tussen de Thamerweg en het dijklint verstedelijkt. Hier streek de eerste bedrijvigheid neer. Na de tweede wereldoorlog heeft het bedrijventerrein in de Thamerbinnenpolder verder vorm gekregen.

Cultuurhistorie en archeologie

Tussen 1985 en 1995 heeft er een landelijk onderzoek naar monumenten plaatsgevonden, genaamd het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Het doel hiervan was om per gemeente in woord en beeld waardevolle gebouwen inzichtelijk te krijgen. De waarde kan zitten in verschillende aspecten, zoals: de situering op de kavel, de kapvorm, dakhelling en kaprichting, de gevelindeling/bouwstijl, het materiaalgebruik en de kleur, het gebruik van versieringen en ornamenten, de massa en de verspringingen in de gevels. Binnen de gehele gemeente zijn verschillende monumenten aangewezen op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

Binnen het plangebied zijn vier gemeentelijke monumenten aanwezig. Het betreft de panden Amsteldijk-Noord 26 en 32 en De Visserlaan 2 en 4-6. Voor deze panden is de gemeentelijke erfgoedverordening van toepassing. Binnen het plangebied bevinden zich geen Rijks- of provinciale monumenten.

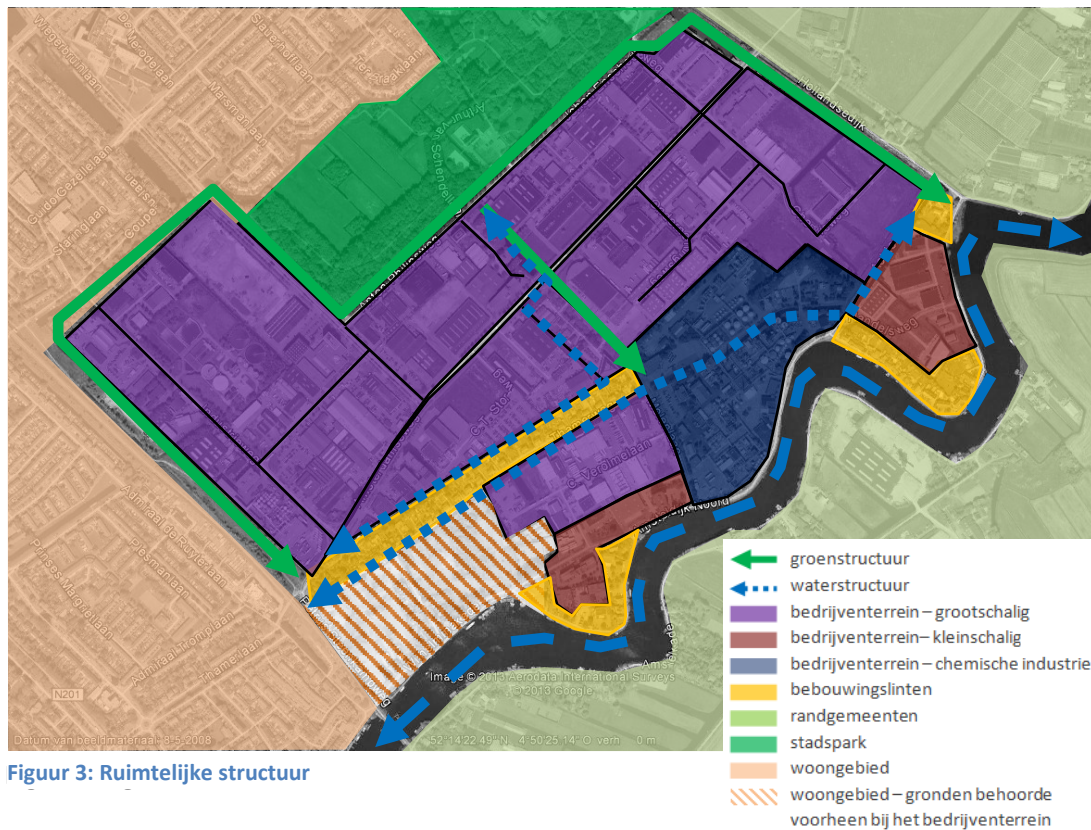
Om de archeologische verwachtingswaarden in het gebied te bepalen is door de gemeente in 2010 het beleid 'Archeologiebeleid voor de gemeente Uithoorn' vastgesteld. Met dit instrument kan op verantwoorde manier met het bodemarchief worden omgegaan. In paragraaf 5.1 wordt nader op archeologie en cultuurhistorie in gegaan.

2.3 Bestaande situatie

Ruimtelijke karakterisering

Het totale bedrijventerrein Uithoorn heeft een oppervlakte van 90 hectare. De langdurige ontwikkeling van het plangebied is zowel in de functionele opzet van het terrein als in zijn uiterlijke verschijningsvorm nog duidelijk zichtbaar.

In het oudste deel van het industriegebied (de zone langs de Amstel), bevindt zich tussen de bedrijfsvestigingen nog een aanzienlijke hoeveelheid woonbebouwing, een verwijzing naar de tijd waarin over het wonen op of in de directe nabijheid van bedrijven anders gedacht werd dan nu het geval is. In de meer recente delen van het bedrijventerrein is deze menging van woon- en bedrijfsbebouwing dan ook niet meer terug te vinden. Daarnaast is de oriëntatie op de Amstel, als belangrijkste aan- en afvoerroute, verdwenen.



Figuur 3: Ruimtelijke structuur

Bedrijven

Het terrein kenmerkt zich, op economisch vlak, door gemixte activiteiten; industrie, (bouw)nijverheid, diensten, (groot)handel. Industriële en groothandelsbedrijven overheersen. Het bedrijventerrein is in verschillende fasen ontwikkeld. Het gebied rondom de Industrieweg en de Amsterdamseweg is als eerste ontwikkeld. Het laatste deel dat in ontwikkeling is gebracht grenst aan de Wiegerbruinlaan. De betekenis van de industriële bedrijvigheid is sinds 1975 afgenomen. Daarentegen heeft zich een toename van kleinere bedrijven in de sector van groothandel en zakelijke dienstverlening voorgedaan. Behalve de voorgenoemde bedrijfstvormen bevindt zich op het bedrijventerrein tevens een rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Opvallend zijn enkele bedrijven die bestemmingsmatig gekenmerkt worden als “Hogere Milieu Categorie” (HMC). Deze bedrijven, Rütgers Resins B.V., Quaker Chemical B.V. en PPG Coatings Nederland B.V., liggen verspreid over het bedrijventerrein. Vanuit het oogpunt van hindercontouren kunnen de mogelijkheden van het bedrijventerrein rondom deze inrichtingen beperkt zijn. In paragraaf 5.2 bedrijven en milieuzonering wordt hier nader op ingegaan en staat aangegeven hoe groot de omvang van die contour is.

Op de terreindelen langs de Amsterdamseweg bestaat de bedrijfshuisvesting hoofdzakelijk uit opslag, productiehallen, kantoren en bedrijfsverzamelgebouwen. Her en der zijn door het gebied consumentgerichte bedrijfsactiviteiten waar te nemen. Dit heeft ertoe geleid dat bedrijven met een lichtere milieucategorie zich hebben gevestigd op bedrijfslocaties die tevens geschikt zijn voor bedrijven met een zwaardere milieucategorie.

Het bedrijventerrein Uithoorn heeft een aantal bedreigingen, namelijk: verrommeling, leegstand, ondermijning, kwaliteit openbare en private ruimte, bereikbaarheid en een lage organisatiegraad. De verrommeling is deels van historische aard. Door de gemêleerdheid van grote en kleinschalige bebouwing en de verschillende fases waarin het terrein is ontwikkeld, ontbreekt het aan eenheid en eenduidigheid.

Voor het bedrijventerrein speelt al enkele jaren een revitaliseringsopgave. Belangrijke elementen hierbij zijn:

- de ontsluiting van het terrein (intern en extern);
- de uitstraling van de openbare ruimte;
- de ligging van het terrein (in de buurt van woonbebouwing, waardoor de economische functie onder druk komt te staan);
- verouderde private ruimte en opstallen.

Verkeer

Door de omlegging van de N201 is de bereikbaarheid van het bedrijventerrein geoptimaliseerd. Met de omlegging kent Uithoorn twee belangrijke hoofdontsluitingswegen naar de nieuwe N201: de Zijdelweg (N521) en de Amsterdamseweg. De Amsterdamseweg heeft een ingrijpende reconstructie ondergaan en heeft daarbij ook een aansluiting gekregen op de Thamerlaan / Prins Bernhardlaan gelegen in het dorpscentrum. De aantakking van de Amsterdamseweg op de omgelegde N201 en opwaardering tot primaire (doorgaande) hoofdroute door het bedrijventerrein en entree tot het Dorpscentrum levert een bijdrage aan de optimalisatie van de infrastructuur op het bedrijventerrein. Daarbij heeft de opwaardering van de Amsterdamseweg ook gezorgd dat het bedrijventerrein meer allure heeft gekregen.



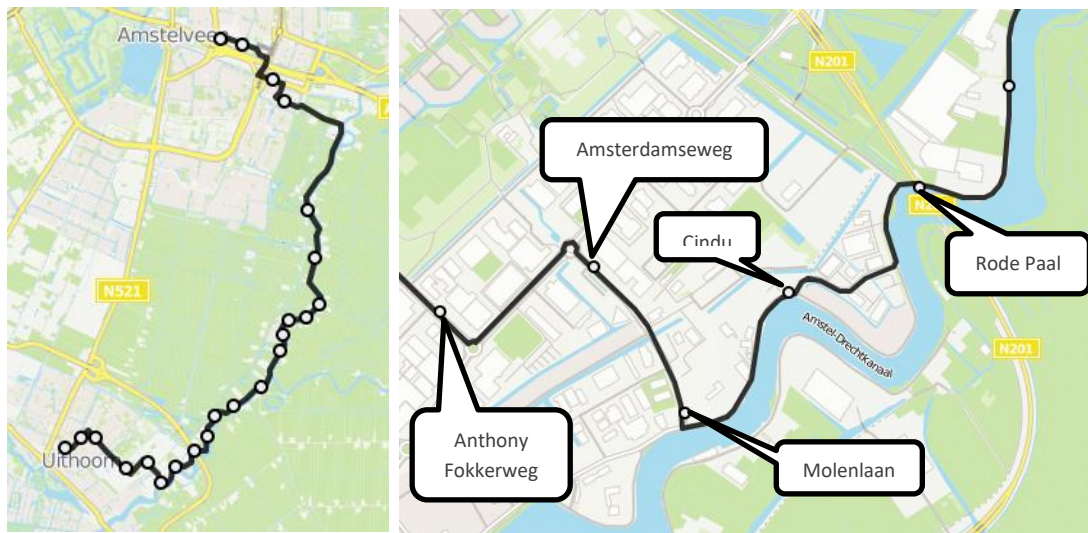
Figuur 4: Wegenstructuur

De Molenlaan, de Industrieweg en de Anton Philipsweg / Johan Enschedéweg hebben een belangrijke interne ontsluitingsfunctie. De Thamerweg onderscheidt zich door de aanliggende woonfuncties nadrukkelijk van de overige wegen op het bedrijventerrein.

Openbaar vervoer

De bereikbaarheid van het bedrijventerrein met het openbaar vervoer is op dit moment niet optimaal. Zo rijden er vanaf Busstation Amstelveen geen reguliere bussen naar het bedrijventerrein van Uithoorn. Wel wordt hier de OVflex service aangeboden. OVflex is een flexibele vervoersservice op bestelling die je van de ene bushalte naar de andere brengt. De bus kan doordeweeks vanaf 6:30 uur in de ochtend tot 21:00 uur in de avond besteld worden. In het weekend van 8:00 uur in de ochtend tot 21:00 uur in de avond.

Op en rond het bedrijventerrein zijn 5 bushaltes. Naar verwachting gaat de tram in zomer 2024 rijden. Deze komt tussen het bedrijventerrein en de Admiraal de Ruyterweg en krijgt de busbaan met een eindhalte nabij het bedrijventerrein aan de Stationsstraat.



Figuur 5: Bushaltes Aml Flex Amstelveen – Uithoorn met rechts de 5 bushaltes op en rond het bedrijventerrein van Uithoorn

De busbaan Aalsmeer - Uithoorn - Mijdrecht aan de zuidwestzijde van het plangebied ligt op het oude tracé van de in 1987 ontmantelde spoorlijn. Hier rijdt onder ander een bus tussen Mijdrecht en Uithoorn en een bus tussen Aalsmeer en Uithoorn. De reguliere bus tussen Mijdrecht en Uithoorn stopt in Uithoorn op drie plekken, namelijk bushalte Centrum, bushalte Couperuslaan en busstation Uithoorn. Bushalte Couperuslaan ligt tegen de rand van het bedrijventerrein. De bus Mijdrecht – Uithoorn rijdt de hele week 4 keer per uur van ongeveer 6:00 uur in de ochtend tot ongeveer 1:00 uur in de nacht. De reguliere bus tussen Aalsmeer en Uithoorn stopt in Uithoorn op vijf plekken, namelijk bushalte Poelweg, bushalte Noorddammerweg, bushalte burgemeester Kootlaan, busstation Uithoorn en bushalte Centrum. Het busstation van Uithoorn ligt op circa 500 meter van de rand van het bedrijventerrein. Bushalte Uithoorn centrum ligt op 100 meter van de rand van het bedrijventerrein. De bus Aalsmeer – Uithoorn rijdt de hele week 4 keer per uur van ongeveer 7:00 uur in de ochtend tot ongeveer 1:00 uur in de nacht.

De Amstel heeft nog slechts een beperkte betekenis als aan- en afvoerroute voor het bedrijventerrein.

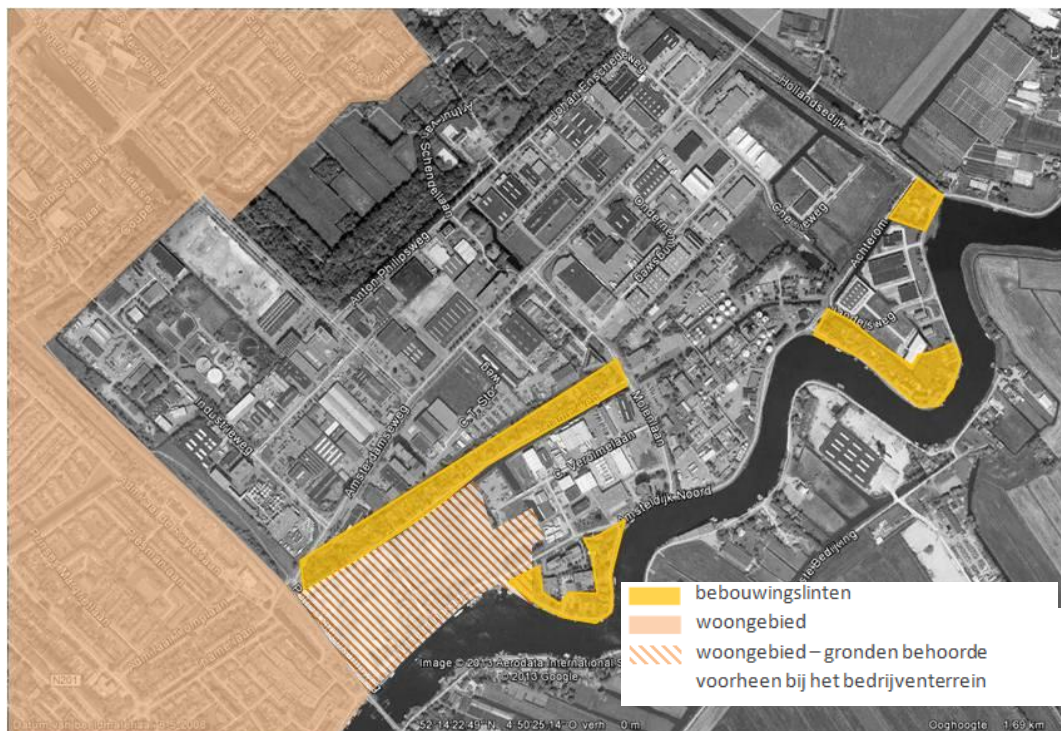
Parkeren

De gemeente hanteert het uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Bij het beoordelen van ingediende bouwplannen wordt er op toegezien dat voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein zijn geprojecteerd. Daarnaast dienen bedrijven zelf voorzieningen voor het vrachtwagenparkeren aan te brengen.

Over het algemeen hebben bedrijven voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waardoor niet langs de kant van de weg geparkeerd hoeft te worden. Alleen bij het laden en lossen van grotere vrachtwagens wordt weleens geparkeerd op de weg, aangezien hiervoor op eigen terrein geen ruimte is. Een enkel autobedrijf gebruikt soms de openbare weg als stallingsruimte voor de handelsvoorraad.

Wonen

Het wonen op het bedrijventerrein vindt plaats in burgerwoningen en bedrijfswoningen. De afgelopen jaren zijn een aantal bedrijfswoningen gesloopt. Een enkele bedrijfswoning komt nog voor aan de Thamerweg (parallel aan de Molenlaan), Industrieweg en Amsteldijk-Noord. Deze woningen zijn op de verbeelding aangeduid.



Figuur 6: Woningen aan de Thamerweg en Amsteldijk Noord

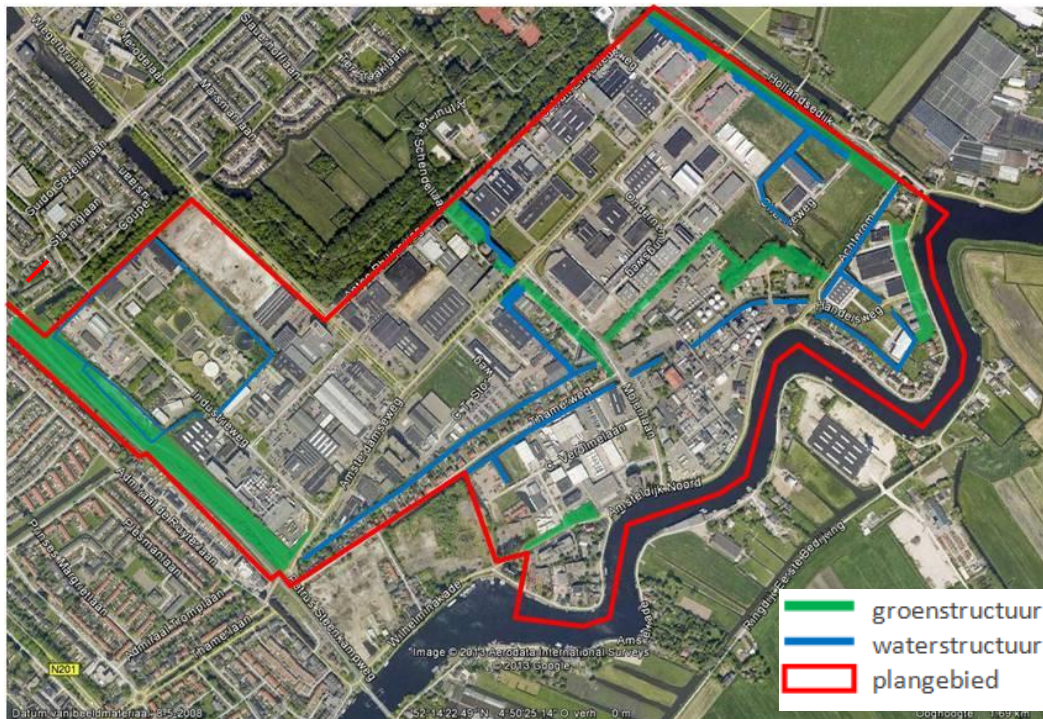
De Thamerweg is een dijk die geheel is ingericht als woonlint van burgerwoningen. Naast de functie wonen komt in dit lint ook veel kleinschalige bedrijvigheid voor, zoals onder andere een rijkschool en een kattenasiel. De burgerwoningen ten zuiden van de J.A. Seumerenlaan en het westelijke gedeelte van de Amsteldijk-Noord liggen verspreid tussen de bedrijven in. De woningen verder naar het oosten aan Amsteldijk-Noord liggen direct

aan de Amstel. Dit is een woonlint waar naast het wonen alleen bedrijven aan huis zijn toegestaan.

Groen en water

Het bedrijventerrein wordt van de woonwijken afgeschermd door de Biezenwaard en een langgerekte groenstructuur langs de westzijde van het terrein. De in het plangebied gelegen groene zone tussen de busbaan en het bedrijventerrein is meer open van karakter, terwijl de bosschages aan de noordwestzijde meer gesloten van karakter zijn.

Daarnaast liggen in het bedrijventerrein nog een aantal watergangen. De Amstel vormt het belangrijkste onderdeel van de waterstructuur in het plangebied. Parallel aan de Thamerweg en achter de hierlangs gelegen woningen liggen watergangen. Achter de Amsteldijk-Noord ter hoogte van de Handelsweg liggen eveneens watergangen. Parallel aan de Hollandsedijk en in het noordwesten van het plangebied (ter hoogte van de industrieweg) liggen ook verschillende watergangen. Deze watergangen hebben binnen het bestemmingsplan de bestemming 'Water' gekregen.



Figuur 7: Groen- en waterstructuur

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de toekomstige situatie. Als eerste worden de trends van het bedrijventerrein toegelicht. Daarna worden de uitgangspunten beschreven, hoe deze trends benut kunnen worden en wat dit uiteindelijk betekent qua ontwikkelruimte voor het bestemmingsplan.

3.1 Trends

Behoefte aan meer bedrijven- en kantorenterreinen

Uit het laatste MRA onderzoek met actualisatie van de vraagramingen van januari 2019 is duidelijk geworden dat er krapte te verwachten is rond 2030 op de markt voor bedrijven- en kantorenterreinen. De nieuwe uitvoeringsagenda met de vier bestuurlijke opdrachten voor de MRA is in paragraaf 4.3 beschreven. Het in de deelregio Amstelland-Meerlanden uitgevoerde onderzoek ‘Werklocaties regio Amstelland-Meerlanden, Inspelen op veranderende markten’¹ laat dit ook gedeeltelijk zien. Dit onderzoek laat op onderdelen tekorten zien, zeker als daarbij ook gemeente ‘De Ronde Venen’ wordt betrokken.

De jaren na de crisis van 2008 werden gekenmerkt door economische neergang en een lage vraag naar bedrijfs- en kantoorruimte. De wereldwijde, Nederlandse en regionale economie laten sinds 2014 echter weer een groei zien. De MRA doet het bovengemiddeld goed. Tegelijkertijd zijn er internationale onzekerheden die de groei onder druk kunnen zetten. Toch zijn de huidige trends positief en relatief stabiel.

In zijn algemeenheid kan je vaststellen dat het economisch herstel zich de afgelopen jaren heeft voortgezet en er momenteel sprake is van economische hoogconjunctuur. Nog onbekend is wat de economische gevolgen van de corona-crisis is.

Buurtgemeente Amstelveen is bezig met de voorbereidingen voor een Bedrijventerrein Amstelveen ZUID (BTAZ), welke grenst aan Uithoorn (bij Legmeer). Daarvoor heeft een startnotitie ter inzage gelegen, welke door de gemeenteraad van Amstelveen voor de zomer van 2020 is vastgesteld. De gemeente Amstelveen is momenteel bezig met de voorbereidingen van een bestemmingsplan voor dit terrein. Het uitteefbaar terrein is circa 44 ha en biedt ruimte aan regionale, gemengde bedrijven.

Kansen andere vormen van (kleinschaligere) bedrijvigheid

Traditionele vormen van bedrijvigheid, zoals industrie, verdwijnen steeds meer in Nederland. Andere vormen van (kleinschaligere) bedrijvigheid komen hiervoor terug. De

¹ Bureau Buiten, 20 juli 2018

zogenaamde functieverruiming op bedrijventerreinen heeft zich de afgelopen 10 tot 15 jaar in eerste instantie geconcentreerd op solitaire kantoren en doelgericht laagfrequent bezochte winkels (zogenoemde perifere detailhandelsvestigingen (PDV)). Vooral deze laatste ontwikkeling is nog steeds gaande. Sinds een aantal jaren is ook een toenemende mate van interesse vanuit zowel commerciële als niet commerciële bedrijvigheid zoals sportscholen, administratiekantoren, dansscholen, bowlingbanen, vergaderfaciliteiten en vormen van ondersteunende horeca. Deze vraag zal in de toekomst toenemen. Ook op het bedrijventerrein Uithoorn komen dergelijke initiatieven voor en daarom dient er een duidelijk afwegingskader te komen over wel/niet toestaan van deze andere typen bedrijven op het bedrijventerrein.

Het wordt ook steeds populairder om als zzp-er een bedrijf te beginnen. De meeste starters en zzp-ers beginnen hun bedrijf vanuit huis. Bij groei van het bedrijf kan het bedrijventerrein een interessante vestigingslocatie worden om zich te vestigen, veelal in bedrijfsverzamelgebouwen. Op het bedrijventerrein is een relatief groot aanbod van kleinschalige bedrijfsruimten, waarvan veel momenteel leegstaan. Een andere trend is het flexibel huren. Het kan gaan om het huren van een bepaald metrage voor een korte periode, maar ook om een concept waar een ruimte tussen afspraken door bijvoorbeeld voor een paar uur te huren is om hier te werken. Het tijdelijk huren van panden binnen de verschillende bestemmingen is mogelijk.

In het kader van netwerkverbeteringen in de regio heeft een omlegging van de N201 plaatsgevonden. De Amsterdamseweg heeft hiermee een entreefunctie naar het dorpscentrum gekregen en is het bedrijventerrein rechtstreeks op de N201 ontsloten. Hierdoor is het bedrijventerrein zichtbaarder geworden voor passanten en heeft het nu meer en andere verkeersstromen. Het is daarbij belangrijk dat aan de entrees hogere kwaliteitseisen worden gesteld.

Kansen voor een betere bereikbaarheid van het bedrijventerrein met het openbaar vervoer

Eerder is aangegeven dat de bereikbaarheid van het bedrijventerrein met het openbaar vervoer op dit moment niet optimaal is. Verbeterde bereikbaarheid per openbaar vervoer is volgens de georganiseerde ondernemers van cruciaal belang voor het verbeteren van het vestigingsklimaat.

De Amstelveenlijn (de huidige lijn 51) wordt omgebouwd tot een hoogwaardige tramverbinding tussen Uithoorn en Amsterdam Zuid. Daarmee ontstaat de eerste regionale tramlijn in Uithoorn: de Amstellijn. De opening van deze lijn is voorzien in 2024.

Hierdoor wordt het bedrijventerrein ook met het openbaar vervoer beter bereikbaar.

3.2 Nota ruimtelijk-economische uitgangspunten

Om de kansen/trends uit de vorige paragraaf te bewerkstelligen heeft de gemeenteraad de Nota ruimtelijk-economische uitgangspunten in februari 2013 vastgesteld. In de Nota zijn een aantal doelstellingen aangegeven die vervolgens zijn vertaald naar concrete ruimtelijke economische uitgangspunten. Deze zijn verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan dat in zomer 2016 ter inzage is gelegd.

Naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan zijn de uitgangspunten uit 2013 opnieuw bekeken. Trends en ontwikkelingen, economische groei en hieruit voortkomende veranderende marktbehoefte aan meer flexibiliteit zijn aanleiding geweest om de uitgangspunten uit 2013 aan te passen. De Nota 2013 is in 2016 herzien en op 24 november 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Met de Nota ruimtelijk-economische uitgangspunten 2016 blijft het hoofddoel voor het bedrijventerrein, namelijk een aantrekkelijke vestigingslocatie bieden voor de gevestigde (lokale) ondernemers en nieuw te vestigen ondernemers, ongewijzigd.

Verhogen bouwhoogte

Voor de bedrijfspercelen is bij recht een maximale bouwhoogte van 15 meter toegestaan, met uitzondering van de bedrijfspercelen aan de oostzijde langs de Amsteldijk Noord waar een hoogte van 12 meter geldt. Dit is lijn met het geldende bestemmingsplan. In de Nota ruimtelijk-economische uitgangspunten is aangegeven dat met onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheden voor het verhogen van de bouwhoogte nader wordt bekeken. De reden hiervoor is tweeledig. Enerzijds vraagt de markt om steeds hogere bouwhoogten om bedrijfsmatige activiteiten uit te kunnen blijven voeren, te kunnen groeien en om nieuwe ontwikkelingen financieel haalbaar te krijgen. Anderzijds speelt de uitstraling van het bedrijventerrein een belangrijke rol.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de mogelijkheid opgenomen om op een groot gedeelte van het bedrijventerrein een maximale bouwhoogte van 20 meter toe te staan. Voor een aantal gebieden is deze maximale bouwhoogte niet mogelijk, namelijk daar waar een passende aansluiting nodig is op de woongebieden, zoals bij de Thamerkerk en woningbouw langs de Thamerweg, de Amstel, Zijdelwaard en in de Vinckebuurt. Ook langs de Amstel is de hogere bouwhoogte niet passend, zo blijft de beeldkwaliteit van de rivier behouden.

De mogelijkheid om hoger te kunnen bouwen (tot 20 meter) wordt niet rechtstreeks mogelijk gemaakt, maar door middel met een binnenplanse afwijking waaraan onder andere de volgende voorwaarden zijn verbonden:

- dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid volgens de parkeernormen;
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de betrokken en naastgelegen gronden mogen niet onevenredig aangetast worden;
- de ondernemer dient aan te tonen dat een hogere bouwhoogte vanwege de bedrijfsvoering noodzakelijk is en de verhoging stedenbouwkundig verantwoord is.

Verhogen bebouwingspercentage

Binnen de bestemming 'Bedrijf' geldt, op enkele percelen na, een maximum bebouwingspercentage van 25% en 50%. Door middel van een binnenplanse afwijking in het bestemmingsplan is de mogelijkheid geboden om het bebouwingspercentage te verhogen naar 50% en 80% onder de voorwaarde dat onder ander voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid volgens de parkeernormen, zoals verderop beschreven.

Het verhogen van het bebouwingspercentage is in overeenstemming met het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 1995', waarin deze mogelijkheid ook werd geboden. Om doorontwikkeling van bedrijven planologisch te faciliteren is het wenselijk om deze mogelijkheid te behouden in dit bestemmingsplan.

Aan de binnenplanse afwijking is een aantal voorwaarden verbonden. Zo dient de ondernemer onder ander aan te tonen dat een hogere bebouwingspercentage vanwege de bedrijfsvoering noodzakelijk is, mag het verhogen van de bebouwingspercentage geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de betrokken en naastgelegen gronden en dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid.

Meer functies toestaan

In de Nota ruimtelijk-economische uitgangspunten wordt een afweging gemaakt welke typen bedrijven op een bedrijventerrein zijn toegestaan. De nota van uitgangspunten zegt specifiek iets over de volgende bedrijvigheid.

1. Reguliere bedrijvigheid

Bedrijven waar geen enkel bezwaar tegen is om op een bedrijventerrein te accommoderen worden rechtstreeks toegestaan op het gehele bedrijventerrein. Het betreft hier bedrijven die van oorsprong op bedrijventerreinen gevestigd zijn en waar destijds bedrijventerreinen voor zijn ontwikkeld en bedrijven die prima op een bedrijventerrein passen omdat ze geen bestaande structuren aantasten. Deze bedrijvigheid is op alle locaties met de bestemming 'Bedrijf' toegestaan, waarbij bestemmingsplan technisch nog wel een onderscheid wordt gemaakt in de verschillende milieu- en bedrijfscategorieën. Denk binnen deze groep aan bedrijven binnen de volgende categorieën: industrie/ambacht, bouwnijverheid, (groot)handel- en reparatie, logistiek, creatieve bedrijvigheid/dienstverlening en zakelijke dienstverlening.

Bij zakelijke dienstverlening gaat het om het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven of organisaties.

2. PDV

Perifere detailhandel is te omschrijven als detailhandel in volumineuze goederen die wegens aard en omvang en de specifieke vestigingseisen, met name op het gebied van bereikbaarheid en parkeren, niet passen in het kernwinkelgebied of in het bestaande winkelcentra. Het gaat hier onder andere om autoverkoop, een meubelzaak, een bouwmarkt of een tuincentrum. De dierenspeciaalzaak gevestigd aan de Wiegerbruinlaan

valt hierbij in het grijze gebied. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de tendens van tuincentra waarbij hier een steeds grotere rol gaat spelen.

Met het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Uithoorn 1995' was het al mogelijk om perifere detailhandel op het bedrijventerrein toe te staan middels een binnenplanse vrijstelling. Hierdoor komen verspreid over het bedrijventerrein al verschillende perifere detailhandelsvestigingen voor. Deze bestaande bedrijven zijn in dit bestemmingsplan positief bestemd.

In de Nota ruimtelijk-economische uitgangspunten 2016 is opgenomen dat het uitgangspunt is om PDV op het hele bedrijventerrein toe te staan met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Uitzondering hierop vormen de gronden die vallen binnen de veiligheids-/milieucontouren van Quaker Chemical B.V., het waterzuiveringsbedrijf en Rütgers Resins B.V. Vanwege de hogere milieuovertlast van deze bedrijven, is het niet mogelijk om consument aantrekkende bedrijven binnen deze contouren te vestigen.

Nieuwe PDV is met voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid. Een binnenplanse afwijking (zoals genoemd in de uitgangspunten nota uit 2016) is niet het juiste juridische instrument hiervoor.

Ondersteunende en productiegebonden detailhandel

Vanuit reguliere bedrijven komt steeds meer de vraag om ondersteunende en productiegebonden detailhandel te mogen voeren. Combinaties van ambacht of productie met detailhandel op bedrijventerreinen brengen bestaande winkelconcentraties niet in gevaar. Ondersteunende en productiegebonden detailhandel wordt daarom rechtstreeks toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf'. In de begripsbepaling van de regels is omschreven wat onder 'ondersteunende functie', 'productiegebonden' en 'detailhandel' verstaan wordt. Onder 'productiegebonden detailhandel' wordt detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie verstaan.

Reguliere detailhandel is op het bedrijventerrein niet toegestaan.

Internethandel

Consumenten doen steeds meer aankopen via internet. De verwachting is dat deze trend zich de komende jaren verder door zet. De bestelde producten worden veelal bij de consument thuis afgeleverd. Echter, de producten kunnen in sommige gevallen ook rechtstreeks worden opgehaald bij de opslaglocatie. Steeds meer bedrijven die in internethandel actief zijn, willen zich op bedrijventerreinen vestigen vanwege de grote loodsruimte die hiervoor nodig zijn.

Internethandel wordt algemeen toegestaan op het bedrijventerrein Uithoorn. Het gaat hierbij om een afhaalpunt met bijbehorende opslag waarbij de verkoop uitsluitend via internet plaatsvindt. Een showroom en verkoop van goederen ter plaatse is niet toegestaan.

Groothandels

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn groothandels toegestaan, zolang deze passend zijn binnen de toegestane milieucategorie. Een verschil ten opzichte van een internethandel is dat bij groothandels een showroom ter plaatse wel toegestaan is. Dit verschil komt door de bedrijfsvoering, bij een groothandel is dit Business to Business en bij internethandel is dit over het algemeen Business to Consumer. Ter verduidelijking zijn in de regels beide begrippen opgenomen. Waarbij voor groothandel het volgende is opgenomen:

“Een groothandel is een onderneming die tussen de fabrikanten en de detailhandel of horeca zit. Het gaat hier altijd om de handel in grotere hoeveelheden goederen. Daarnaast is de groothandel niet bedoeld voor particulieren; gebruikers moeten ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel.”

3. Publiekgerichte en maatschappelijke dienstverlening

Deze derde groep betreft bijvoorbeeld een sportschool, dansschool of yoga-studio. Het betreft hier het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten (zonder baliefunctie) aan de eindgebruiker. Deze bedrijven worden net als de perifere detailhandel onder voorwaarden toegestaan op het gehele bedrijventerrein, binnen de bestemming 'Bedrijf' met uitzondering van de eerder genoemde locaties die vallen binnen de veiligheids-/milieucontouren van Quaker Chemical B.V. en Rütgers Resins B.V.. Bepaalde type functies van dienstverlening binnen de publiekgerichte en maatschappelijke dienstverlening worden niet wenselijk geacht op het bedrijventerrein. Dit is het type dienstverlening dat juist in woonwijken dan wel het dorpscentrum een meerwaarde vormt. Te denken valt aan kappers, schoonheidssalons en nagelstudio's.

Verder speelt verkeer en veiligheid een rol om te beoordelen of bepaalde type publiekgerichte en maatschappelijke dienstverlening op het bedrijventerrein zich kunnen vestigen. Te denken valt aan type publiekgerichte en maatschappelijke dienstverlening waar veel personen en mogelijk kinderen op af komen. Hierbij is de (verkeers-)veiligheid een belangrijk aandachtspunt.

In de Nota ruimtelijk-economische uitgangspunten 2016 is opgenomen dat het uitgangspunt is om publiekgerichte en maatschappelijke dienstverlening op het hele bedrijventerrein toe te staan met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Uitzondering hierop vormen de gronden die vallen binnen de veiligheids-/milieucontouren van Quaker Chemical B.V., RWZI Uithoorn en Rütgers Resins B.V. Vanwege de hogere milieuoverlast van deze bedrijven, is het niet mogelijk om consument aantrekkende bedrijven binnen deze contouren te vestigen.

Nieuwe publiekgerichte en maatschappelijke dienstverlening wordt met voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid. Een binnenplanse afwijking (zoals genoemd in de uitgangspunten nota uit 2016) is niet het juiste juridische instrument hiervoor.

4. Horeca

De functie horeca is bij voorkeur gevestigd in het centrum van Uithoorn. Echter is op het bedrijventerrein een toenemende behoefte aan een zelfstandige horecavestiging waar werknemers tussen de middag kunnen lunchen. Reden hiervoor is dat het dorpscentrum te ver weg is om in een pauzerondje te kunnen bereiken en daar wat te nuttigen. Binnen de gehele bestemming 'Bedrijf' is daarom in dit plan de realisatie van één horecavoorziening in lichtere horecacategorieën 1 en 2 met een maximum omvang van 200 m² met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

Naast zelfstandige horeca kan ondersteunende horeca een bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van meer consumentgerichte bedrijvigheid, zoals perifere detailhandel. Vanuit dat oogpunt wordt ondersteunende horeca bij perifere detailhandelsvestigingen toegestaan, tot een vloeroppervlakte van niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak van het bedrijfspand. De faciliteiten moeten zich houden aan de openingstijden van de betreffende vestiging.

5. Kantoren

Door de veranderende samenstelling en ontwikkeling van onze economie naar een netwerk- en kenniseconomie zien we dat andere type ruimtevragers zich op bedrijventerreinen aandienen. De traditionele industrie maakt steeds meer plaats voor hoogwaardige industrie, logistiek en verschillende vormen van dienstverlening. Met name deze laatste categorie is gevestigd in bedrijfsverzamelgebouwen en kantoorpanden. Het is daarom wenselijk om met de veranderende markt mee te kunnen bewegen, herontwikkelingsmogelijkheden te creëren, door op het bedrijventerrein nieuwe initiatieven voor zelfstandige kantoren rechtstreeks mogelijk te maken. Kantoren zijn voor een groot deel te scharen onder zakelijke dienstverlening en derhalve toelaatbaar.

Ondergeschikte kantoorfuncties zijn rechtstreeks toegestaan binnen een bedrijfspand. Nieuwe zelfstandige kantoorfuncties zijn met een wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Dit wijkt af van het raadsbesluit uit 2016. De reden voor de afwijking is dat het algemeen mogelijk maken van nieuwe zelfstandige kantoren niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, grote verkeersaantrekkende werking kan hebben / heeft, stikstof, ladder duurzame verstedelijking, etc).

3.3 Parkeren

Het uitbreiden van bouwmogelijkheden en het toestaan van nieuwe functies op het bedrijventerrein kan zorgen voor een extra verkeersaantrekkende werking. Hierdoor is het van belang dat duidelijke parkeernormen gelden per bedrijfstype.

Parkeren op eigen terrein

Voor het personenvervoer stelt de gemeente de specifieke gebruiksregel dat bedrijven de parkeerbehoefte oplossen op eigen terrein. Concreet betekent dit dat

parkeervoorzieningen bestemd voor het stallen van motorvoertuigen en (brom)fietsen, alsmede bestemd voor het laden en lossen van goederen gerealiseerd moeten worden op eigen terrein. Met een omgevingsvergunning kan van deze voorwaarde worden afgeweken indien het voldoen aan die bepalingen naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit dan wel naar het oordeel van burgemeester en wethouders op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien. Daarbij kan gedacht worden aan parkeren op een daarvoor centraal ontwikkelde locatie op het bedrijventerrein of de situatie dat bedrijven onderling afspraken hebben gemaakt over gedeelde parkeerplaatsen.

Parkeren auto's

Voor het parkeren van auto's gelden de gemiddelde parkeerkencijfers van de laatste CROW publicatie (op moment van schrijven publicatie 381 uit december 2018), uitgaande van een matig stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom. 'Matig stedelijk gebied' vanwege de middelmatige bereikbaarheid van het bedrijventerrein per openbaar vervoer. 'Rest van de bebouwde kom' vanwege de ligging buiten het centrum. Van de parkeernormen die hierbij horen, wordt de gemiddelde parkeernorm aangehouden. Dit is verankerd in artikel 23 van de regels.

De gemeente maakt voor deze parkeernormen wel een onderscheid in drie situaties, omdat de ruimte voor de benodigde parkeerplaatsen simpelweg niet altijd beschikbaar is:

1. Bestaande situaties

Bestaande (al gebouwde) bedrijfsgebouwen kunnen in veel gevallen niet (binnen een bepaalde periode) aan de nieuwe parkeernormen voldoen. In de openbare ruimte is onvoldoende ruimte om parkeergelegenheid toe te voegen. De parkeernormen gelden daarom niet bij een bestaande situatie.

2. Wijziging van functies in bestaande panden

In het geval van een functiewijziging dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de hiervoor genoemde parkeernormen. Dit is bijvoorbeeld relevant indien de functie wijzigt naar perifere detailhandel en publiekgerichte en maatschappelijke dienstverlening.

Van deze parkeernormen kan worden afgeweken indien de functiewijziging door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, dan wel naar het oordeel van het bevoegd gezag op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

3. Nieuwbouw en uitbreiding van gebouwen

Bij nieuwe initiatieven, maar ook bij nieuwbouw en uitbreiding van gebouwen van bestaande bedrijfskavels, gelden eveneens de hiervoor genoemde parkeernormen. Ook van deze parkeernormen kan worden afgeweken indien de functiewijziging door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, dan wel naar het oordeel

van het bevoegd gezag op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

Binnen het bouwvlak is herbouw, nieuwbouw en uitbreiding van hoofdgebouwen mogelijk. In de bijbehorende bouwregels van de bestemming 'Bedrijf' is een koppeling gelegd tussen bouwen in het bouwvlak en het voldoen aan de parkeernormen. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning o.a. afwijken van het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage of bouwhoogte. Ook hier is een koppeling gelegd met de parkeernormen.

Parkeren vrachtwagens

Ten aanzien van parkeermogelijkheden voor vrachtwagens gelden geen specifieke parkeernormen. Het is aan de bedrijven om op eigen terrein te voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

3.4 Dezoning industrieterrein

Aangezien er op het industrieterrein Uithoorn een beperkt aantal geluidszoneringsplichtige bedrijven aanwezig is en het terrein ook niet meer het karakter heeft van een zwaar industrieterrein waarop in de toekomst dergelijke inrichtingen gefaciliteerd zouden moeten worden, heeft het college in april 2016 besloten om het bedrijventerrein gedeeltelijk te dezoneren en een nieuwe zone (kleiner) vast te stellen. In paragraaf 5.5. wordt uitgebreid ingegaan op de dezoning van het terrein.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het Rijk.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Een van de cultuurhistorische waarden die beschermd wordt vanuit het rijk is de ‘Stelling van Amsterdam’. De Stelling is onder andere gelegen in Uithoorn.

Plangebied en conclusie SVIR

Van het plangebied valt de Amstel en een klein deel rond de Handelsweg (noordoosten plangebied) binnen de Stelling van Amsterdam. Vanuit het Rijk wordt aangegeven dat het provinciaal bestuur de omschreven kernkwaliteiten verder moet uitwerken.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een basis gelegd om het bedrijventerrein voor te bereiden op de toekomst. Om een interessantere vestigingslocatie te kunnen worden en te blijven wordt bestemmingsplanmatig verruiming van bouw- en functiemogelijkheden gecreëerd op die plekken waar het ruimtelijk en fysiek mogelijk en inpasbaar is en het geen negatieve effecten met zich meebrengt en behoefte naar is. Dit komt de economische positie van de metropoolregio ten goede en sluit aan op het eerste hoofddoel uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR): het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.

Ook aan het tweede hoofddoel uit de SVIR (het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat) wordt een bijdrage geleverd. Het bedrijventerrein is de afgelopen jaren qua bereikbaarheid al flink verbeterd door onder ander de omlegging van de N201. De Amstelveenlijn (de huidige lijn 51) wordt omgebouwd tot een hoogwaardige tramverbinding tussen Amstelveen Westwijk en Amsterdam Zuid. Als de ombouw in 2020 klaar is, wordt de trambaan doorgetrokken naar het centrum van Uithoorn, de Uithoornlijn. Daarmee ontstaat de eerste regionale tramlijn in Uithoorn (Amstellijn). De aanleg van de Amstellijn met de tram is voorzien voor opening in 2024. Via de busbaan wordt het bedrijventerrein ontsloten vanaf de halte aan de Petrus Steenkampweg (Dorpscentrum). Hierdoor wordt het bedrijventerrein ook met het openbaar vervoer goed bereikbaar.

Tenslotte wordt ook een bijdrage geleverd aan het derde hoofddoel uit de SVIR (waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn). In de paragrafen 'Archeologie en cultuurhistorie' (paragraaf 5.1) en 'natuurwetgeving' (paragraaf 5.9) wordt hier uitgebreid op in gegaan.

Voor het plangebied gelden verder geen opgaven van nationaal belang. Het planvoornemen is in lijn van de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundament.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en waddengebied.
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Voor de gemeente Uithoorn is in verband met de Stelling van Amsterdam het onderdeel 'erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde' relevant. De regels van dit onderdeel zijn op 1 oktober 2012 in werking getreden.

Plangebied en conclusie Barro

Van het plangebied valt de Amstel en een klein deel rond de Handelsweg (noordoosten plangebied) binnen de Stelling van Amsterdam. In het provinciaal beleid wordt verder ingegaan op de Stelling. Het planvoornemen is in lijn van het Barro.

Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020

Het rijk, de provincies en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben in het convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 de gezamenlijke verantwoordelijkheid afgesproken en ook aangegeven welke financiële middelen beschikbaar zijn te stellen voor de herstructurering van bedrijventerreinen. Het doel van dit convenant is om gezamenlijk een succesvol, duurzaam en economisch verantwoord bedrijventerreinenbeleid af te spreken dat bijdraagt aan de economische en ruimtelijke kwaliteit van Nederland.

Het Rijk heeft in het bedrijventerreinenbeleid een kaderstellende rol voor het economische vestigingsklimaat en de ruimtelijke basiskwaliteit. Provincies zijn de regisseur van het provinciale en interregionale bedrijventerreinenbeleid (voor zowel nieuwe als bestaande bedrijventerreinen), stellen hiervoor de provinciale beleidskaders vast in hun structuurvisies. Gemeenten zijn de initiator, opsteller en uitvoerder van het (inter)gemeentelijke regionale bedrijventerreinenbeleid binnen regionale verbanden en binnen de gestelde provinciale kaders.

De partijen hebben afgesproken dat de ruimtelijke planningsopgave in de periode 2010 tot en met 2020 11.015 netto hectares is voor heel Nederland. Gezamenlijk nemen ze de verantwoordelijkheid om in de periode 2009 - 2013 een herstructureringsopgave van 6.500 hectares in uitvoering te hebben genomen. De gemaakte afspraken hebben betrekking op een viertal onderwerpen:

1. de behoefteraming en planning van nieuwe bedrijventerreinen;
2. de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en de financiering van de herstructureringsopgave;
3. de regionale samenwerking tussen gemeenten op het gebied van bedrijventerreinenbeleid en
4. verbetering in de kwaliteit van en op bedrijventerreinen.

Daarnaast hebben rijk, IPO en VNG afgesproken dat gemeenten verplicht moeten gaan samenwerken op bedrijventerreinenbeleid, want regionale samenwerking draagt volgens hen bij aan efficiënter ruimtegebruik. Gemeenten mogen in eerste instantie zelf aangeven op welke wijze en met wie ze gaan samenwerken, waarvoor een team van ambassadeurs wordt samengesteld. Tevens is afgesproken dat er een basispakket parkmanagement zal worden uitgewerkt.

Plangebied en conclusie Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020

Voor dit bestemmingsplan is met name punt 4 (verbetering in de kwaliteit van en op bedrijventerreinen) relevant. Met dit bestemmingsplan wordt hier vorm aan gegeven.

Besluit ruimtelijke ordening - Ladder van duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in artikel 3.1.6 Bro.

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijk ontwikkeling 'nieuw' is. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State hanteert een aantal uitgangspunten, die gehanteerd worden bij de beoordeling of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (uitspraak 201608869/1/R3). Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van *meer* dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², dient deze ontwikkeling in beginsel als een nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt.

Wanneer de Ladder niet van toepassing is op het plan, is wel een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van uitvoerbaarheid moet onder andere aandacht worden besteed aan de behoefte aan het plan. De in de toelichting van een bestemmingsplan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uit de jurisprudentie blijkt ook dat het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid of een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in een bestemmingsplan inhoudt dat het eventueel in gebruik nemen daarvan in beginsel in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening moet worden geacht. Dat betekent dat, tenzij gebruik gemaakt wordt van de 'doorschuifmogelijkheid' uit artikel 3.1.6., derde lid van het Bro, inzicht gegeven moet worden in de behoefte aan deze functies.

Artikel 3.1.6, tweede lid, Bro:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Artikel 3.1.6, derde lid, Bro:

Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet (Wro) kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

Toetsing

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Uithoorn 2020' is overwegend een conserverend plan. Dit bestemmingsplan betreft een locatie die aangemerkt wordt als een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied. De mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt borduurt voort op de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. In dit verband wordt verwezen naar uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 1 juli 2015 met zaaknummer 201401417/1/R1 en 4 november 2015 met zaaknummer 201504154/1/R4 waarin is overwogen dat onbenutte planologische mogelijkheden in een nieuw plan mogen worden opgenomen, zonder dat hoeft te worden voldaan aan de in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro genoemde voorwaarden.

(Perifere) detailhandel

In het bestemmingsplan Bedrijventerrein uit 1995 is een lijst opgenomen van rechtstreeks toelaatbare bedrijven, hierin is onder andere 'detailhandel' opgenomen. Met een vrijstelling, zonder verdere voorwaarden, wordt perifere detailhandel mogelijk gemaakt op het gehele bedrijventerrein.

Met het nieuwe bestemmingsplan blijft perifere detailhandel mogelijk met een wijzigingsbevoegdheid. In tegenstelling tot het plan van 1995 worden wel voorwaarden gesteld aan de wijzigingsbevoegdheid en is perifere detailhandel niet overal toegestaan.

De rechtstreekse mogelijkheid voor detailhandel wordt gedeeltelijk overgenomen in het nieuwe plan, omdat sommigen detailhandel beter passend is in het dorpscentrum en andere buurtcentra. Ondersteunende en productiegebonden detailhandel is wel gewenst

op het bedrijventerrein. Hiermee wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om onbenutte planologische mogelijkheden in een nieuw plan mogelijk te maken, zonder dat hoeft te worden voldaan aan de in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro genoemde voorwaarden.

Publiekgerichte en maatschappelijke dienstverlening

Nieuwe publiekgerichte en maatschappelijke dienstverlening is met voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid. Een binnenplanse afwijking (zoals genoemd in de uitgangspunten nota uit 2016) is niet het juiste juridische instrument hiervoor.

In de wijzigingsbevoegdheid voor nieuwe publiekgerichte en maatschappelijke dienstverlening is onder ander als voorwaarde opgenomen dat in geval het een uitbreiding betreft van meer dan 500 m² de toelichting van het wijzigingsplan een beschrijving van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat. Hiermee wordt gebruik gemaakt van de 'doorschuif mogelijkheid' die het Bro in artikel 3.1.6, derde lid biedt.

Zelfstandige kantoren en/of zelfstandige zakelijke en creatieve dienstverlening

Ondersteunende kantoorfuncties waren al toegestaan maar nu zijn ook nieuwe zelfstandige kantoren en/of zelfstandige zakelijke en creatieve dienstverlening met een wijzigingsbevoegdheid toegestaan op het bedrijventerrein. In de wijzigingsbevoegdheid voor nieuwe zelfstandige kantoren en/of zelfstandige zakelijke en creatieve dienstverlening is onder ander als voorwaarde opgenomen dat in geval het een uitbreiding betreft van meer dan 500 m² de toelichting van het wijzigingsplan een beschrijving van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat. Hiermee wordt gebruik gemaakt van de 'doorschuif mogelijkheid' die het Bro in artikel 3.1.6, derde lid biedt.

Horeca

De functie horeca is bij voorkeur gevestigd in het centrum van Uithoorn. Echter is op het bedrijventerrein een toenemende behoefte aan een zelfstandige horecavestiging waar werknemers tussen de middag kunnen lunchen. Reden hiervoor is dat het dorpscentrum te ver weg is om in een pauzerondje te kunnen bereiken en daar wat te nuttigen. Binnen de gehele bestemming 'Bedrijf' is daarom in dit plan de realisatie van één horecavoorziening in lichtere horecacategorieën 1 en 2 met een maximum omvang van 200 m² met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

In de wijzigingsbevoegdheid voor het horecabedrijf is onder ander als voorwaarde opgenomen dat in geval het een uitbreiding betreft van meer dan 500 m² de toelichting van het wijzigingsplan een beschrijving van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat. Hiermee wordt gebruik gemaakt van de 'doorschuif mogelijkheid' die het Bro in artikel 3.1.6, derde lid biedt.

Bouwhoogte

Met dit bestemmingsplan wordt enige verruiming doorgevoerd met betrekking tot de toegestane maximale bouwhoogte. Was dit eerst voor het grootste gedeelte van het bedrijventerrein 15 meter met een vrijstelling van maximaal 10%, nu wordt met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor een gedeelte van het bedrijventerrein en

maximale bouwhoogte van 20 meter toegestaan. Deze verruiming wordt mogelijk gemaakt naar aanleiding van reacties van de ondernemers op het bedrijventerrein dat een verruiming van de bouwhoogte in sommige gevallen noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Dit is zodoende tevens één van de voorwaarden van de afwijkingsbevoegdheid. Ook hier is als voorwaarde opgenomen dat in geval het een uitbreiding betreft van meer dan 500 m² een beschrijving van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt gegeven. Hiermee wordt gebruik gemaakt van de ‘doorschuif mogelijkheid’ die het Bro in artikel 3.1.6, derde lid biedt.

Bebouwingspercentage

Tenslotte wordt er ook door middel van een binnenplanse afwijking in het bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om het bebouwingspercentage onder voorwaarden te verhogen naar 50% en 80%. Het verhogen van het bebouwingspercentage is in overeenstemming met het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein 1995’, waarin deze mogelijkheid ook werd geboden. Om doorontwikkeling van bedrijven planologisch te faciliteren is het wenselijk om deze mogelijkheid te behouden in dit bestemmingsplan.

Hiermee wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om onbenutte planologische mogelijkheden in een nieuw plan mogelijk te maken, zonder dat hoeft te worden voldaan aan de in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro genoemde voorwaarden.

Conclusie Besluit ruimtelijke ordening - Ladder van duurzame verstedelijking

Juist om leegstand in de toekomst te beperken op het bedrijventerrein, maakt dit bestemmingsplan onder voorwaarden functies als een horecabedrijf, perifere detailhandel, publieksgerichte en maatschappelijke dienstverlening en zelfstandige kantoren en/of zelfstandige zakelijke en creatieve dienstverlening mogelijk. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de ‘doorschuif mogelijkheid’ die het Bro biedt in artikel 3.1.6, derde lid. Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de Ladder van duurzame verstedelijking.

Handreiking Dienstenrichtlijn en ruimtelijke ordening

Gemeenten moeten bestemmingsplannen toetsen aan de Dienstenrichtlijn. De ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en Economische Zaken en Klimaat (EZK) hebben hiervoor, in nauwe samenwerking met het IPO (Interprovinciaal Overleg) en de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten), een handreiking ontwikkeld.

Op 30 januari 2018 heeft het Europese Hof van Justitie een uitspraak gedaan in de zaak Visser Vastgoed Beleggingen (ECLI:EU:C:2018:44). Uit deze uitspraak volgt dat elke gemeente vestigingsbeperkingen voor detailhandelslocaties moet toetsen aan de Dienstenrichtlijn en daarbij (opnieuw) moet motiveren waarom voor deze beperkingen is gekozen.

Het gaat daarbij over beperkingen van:

- de branche;
- de maatvoering (minimum- of maximummaat);

- het aantal vestigingen (per branche);
- het assortiment.

Ook beperkingen voor (de vestiging van) horeca, recreatie en leisure vallen onder de werking van de Dienstenrichtlijn.

Dat betekent dat deze beperkingen in beginsel verboden zijn, maar dat ze gerechtvaardigd kunnen zijn, mits gemotiveerd wordt dat is voldaan aan de in artikel 15 lid 3 Dienstenrichtlijn opgenomen voorwaarden. Dat houdt in dat dwingende redenen van algemeen belang een beperking van de beoogde vrijheid van vestiging kunnen rechtvaardigen. Tot de dwingende redenen van algemeen belang behoren onder meer de bescherming van het milieu en het stedelijk milieu, met inbegrip van de stedelijke en rurale ruimtelijke ordening. Aan een beroep op deze dwingende redenen van algemeen belang om een beperking te rechtvaardigen, zijn echter wel voorwaarden verbonden. Kort gezegd komen die erop neer dat beperkingen aan het vrij verkeer, zoals het stellen van bepaalde eisen of het instellen van een vergunningsstelsel, alleen gerechtvaardigd is als die voldoen aan:

- **Stap 1: het verbod van discriminatie.** De eisen mogen geen direct of indirect onderscheid maken naar nationaliteit of statutaire vestigingsplaats
- **Stap 2: de voorwaarde van noodzakelijkheid.** De eisen moeten gerechtvaardigd zijn vanwege dwingende redenen van algemeen belang;
- **Stap 3: de voorwaarde van evenredigheid.** De eisen moeten geschikt zijn om het nagestreefde doel te bereiken, ze mogen niet verder gaan dan nodig is om dat doel te bereiken en het doel kan niet met minder vergaande beperkingen bereikt worden.

Plangebied en conclusie

In dit bestemmingsplan wordt nieuwe perifere detailhandel en één zelfstandige horecabedrijf met een categorie I of II (artikelen 3.6.1 en 3.6.2 van de regels) met een wijzigingsbevoegdheid binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Deze wijzigingsbevoegdheden moeten getoetst worden aan artikel 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn. Hierbij moeten de genoemde stappen 1 tot en met 3 doorlopen worden.

- **Stap 1:** De voorwaarden die gesteld worden in de wijzigingsbevoegdheden voor perifere detailhandel en één zelfstandige horecabedrijf met een categorie I of II maken geen direct of indirect onderscheid naar nationaliteit of statutaire vestigingsplaats. De regels in de wijzigingsbevoegdheden gelden voor eenieder en maken geen onderscheid dat kan leiden tot strijd met het discriminatieverbod. Aan stap 1 wordt voldaan.
- **Stap 2:** De voorwaarden die gesteld worden in de wijzigingsbevoegdheden voor perifere detailhandel en één zelfstandige horecabedrijf met een categorie I of II zijn noodzakelijk vanwege behoud en bevordering van de aantrekkelijkheid, woon- en leefklimaat, voldoende voorzieningenniveau, mix van winkels, vitaliteit en waardering van het centrum enerzijds en het bedrijventerrein anderzijds. Daarbij wordt met de voorwaarden gestreefd naar zorgvuldig ruimtegebruik, bereikbaarheid en concentratie

van functies. Hiermee wordt leegstand, monocultuur van winkels en voorzieningen, eenzijdig aanbod van stedelijk functies en openbare ordeproblemen of het risico hierop voorkomen of tegengegaan. Aan stap 2 wordt voldaan.

- Stap 3: Het beoogde doel wordt in de wijzigingsbevoegdheden bereikt door oppervlakteregelingen en regelingen die uitsluitend noodzakelijk zijn op basis van veiligheids- of ruimtelijke motieven. De voorwaarden die gesteld worden in de wijzigingsbevoegdheden voor perifere detailhandel en één zelfstandige horecabedrijf met een categorie I of II zijn daarmee geschikt om het nagestreefde doel te bereiken en gaan niet verder dan nodig om dat doel te bereiken. Het doel kan daarbij niet met minder vergaande beperkingen bereikt worden. De wijzigingsbevoegdheden zullen daarbij coherent en systematisch worden toegepast door de gemeenteraad. Aan stap 3 wordt voldaan.

Conclusie Handreiking Dienstenrichtlijn en ruimtelijke ordening

Geconcludeerd kan worden dat de wijzigingsbevoegdheden voor perifere detailhandel en één zelfstandige horecabedrijf met een categorie I of II voldoet aan artikel 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn. Het plan voldoet hiermee aan de Handreiking Dienstenrichtlijn.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten de Omgevingsvisie NH 2050 vastgesteld. Deze vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving en beschrijft de strategische hoofdpunten voor de lange termijn voor klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking, bereikbaarheid, gezonde leefomgeving, economische transitie en natuur en biodiversiteit.

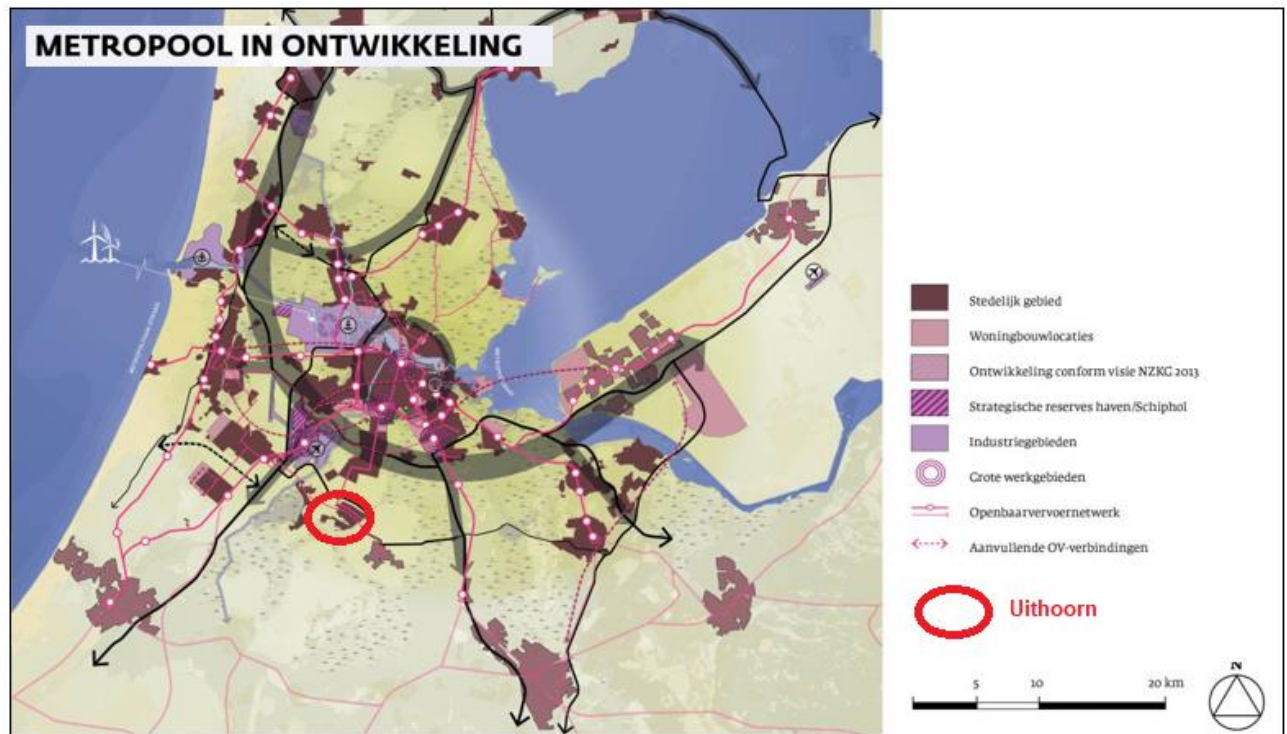
De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Randvoorwaarden zijn geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie wil zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen ontwikkelen, ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur clusteren en rekening houden met de ondergrond.

De volgende 7 strategische hoofdpunten zijn door de provincie geformuleerd:

1. Ontwikkelingen en beheer zijn passend bij de waarden, de karakteristiek en het draagvermogen van het landschap;
2. Nieuwe ontwikkelingen zijn zo veel mogelijk natuurinclusief;
3. Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie- en data-knooppunten;
4. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de effecten op de ondergrond meegewogen.
5. Bij nieuwe ontwikkelingen in de kustzone wordt aangesloten bij de verscheidenheid en karakteristieken van de kustlandschappen en aanliggende grote wateren;

6. Bij nieuwe ontwikkelingen in de wateren (Noordzee, Waddenzee, IJsselmeer, Markermeer, IJmeer en Gooimeer) wordt aangesloten op de karakteristieken van de kustlijnen;
7. Ecologische verbindingen worden behouden en aangevuld, met oog op robuuster maken van het ecologisch systeem in de kustgebieden, inclusief de grote wateren.

Hoofdstuk 5 van de omgevingsvisie is gericht op de ‘metropool in ontwikkeling’. Uithoorn maakt onderdeel uit van de metropool.



Figuur 8: Uitsnede Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Metropool in ontwikkeling

In de Metropool spelen vele ambities en opgaven met grote complexiteit rond verstedelijking, mobiliteit, energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, landschap en milieu. De provincie zet dan ook alle mogelijke rollen in die passen bij de opgave en de bevoegdheden waarover ze beschikken. Allereerst is er de partnerrol binnen het samenwerkingsverband Metropoolregio Amsterdam (MRA) en bijbehorende MRA-bureau en -platforms. De bemiddelende rol neemt de provincie bij de regionale afspraken over wonen, kantoren, bedrijven (Plabeka) en detailhandel. Er is een regelende rol via de verordening met doorwerking naar bouwmogelijkheden en ontwikkelingen in het landschap. Daarnaast is er een opdrachtgeversrol richting openbaarvervoerbedrijven en omgevingsdiensten, een eigenaarsrol bij infrastructuur en een beleidsontwikkende rol, zoals bij het Metropolitane landschapsprogramma.

Metropoolregio Amsterdam: dynamiek in balans houden

Door de grote economische dynamiek zijn woon- en werklocaties vooral nodig in het zuidelijk deel van Noord-Holland, de Metropoolregio Amsterdam, met Amsterdam als

zwaartepunt. Het is nodig om hierin te investeren juist ook uit oogpunt van benutting van de agglomeratiekracht.

Conclusie Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Dit bestemmingsplan past binnen de filosofie van de Omgevingsvisie 2050, omdat het plan een positieve bijdrage heeft op het economisch vestigingsklimaat van bedrijven binnen de Metropoolregio Amsterdam.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 21 juni 2010 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisies (PRVS) van Noord-Holland vastgesteld. Op 2 november 2010 is de verordening in werking getreden. Nadien is de Verordening (Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)) van naam veranderd en een aantal maal gewijzigd, waarvan de laatste wijziging is vertaald in de geconsolideerde Provinciale Ruimtelijke Verordening (3 september 2019). De regels van de PRV vloeien voort uit de voormalige Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050. De PRV beschrijft waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

Voor bestemmingsplannen beschrijft de PRV regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen en dan over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand stedelijk gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen in de PRV zijn onder andere het landelijk gebied, 'groene ruimten' zoals nationale landschappen en Rijksbufferzones, 'blauwe ruimte' zoals waterkeringen en energie (bijvoorbeeld de bouw van windmolens).

In de PRV is het begrip 'bestaand bebouwd gebied' (BBG) vervangen door 'bestaand stedelijk gebied' (BSG), zoals bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 sub h. van het besluit ruimtelijke ordening. Het begrip BSG geeft beter weer dat het gaat om het geheel van bebouwd gebied met stedelijke functies. Daarnaast werkt een eigen provinciale definitie, het BBG, naast de definitie BSG van het Rijk, onduidelijkheid in de hand. Daarom is in de huidige Provinciale Ruimtelijke Verordening de definitie van BSG gehanteerd en luidt:

'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'

De PRV stelt dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Of de stedelijke ontwikkeling zich binnen of buiten bestaand stedelijk gebied voordoet maakt niet uit. Ook stedelijke ontwikkelingen binnen een bestaand stedelijk gebied moeten 'passen' binnen de regio gemaakte afspraken.

Relevante artikelen voor voorliggend bestemmingsplan zijn:

- Artikel 5b: Detailhandel;

- Artikel 19: Natuurnetwerk Nederland en natuurverbindingen (grenst aan plangebied);
- Artikel 20: UNESCO-erfgoederen van universele waarden;
- Artikel 21: Kernkwaliteiten uitzonderlijke Universele Waarden UNESCO;
- Artikel 22: Ontwikkelingen binnen UNESCO-erfgoederen;
- Artikel 24: Bufferzones (grenst aan plangebied);
- Artikel 30: Regionale waterkeringen.

Artikel 5b: Detailhandel

Onverminderd artikel 5a voorziet een bestemmingsplan niet in nieuwe detailhandel op bedrijventerreinen en kantoorlocaties met uitzondering van:

- a. een afhaalpunt ten behoeve van internethandel;*
- b. detailhandel die in zowel bedrijfseconomisch als ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de toegelaten bedrijfsuitoefening op grond van het vigerende bestemmingsplan en daarop nauw aansluit;*
- c. brand- of explosiegevaarlijke detailhandel of;*
- d. volumineuze detailhandel indien deze in winkelgebieden uit een oogpunt van hinder, veiligheid of verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar is. Als het totaal winkelvloeroppervlak van deze volumineuze detailhandel meer dan 1500 m² bedraagt, geldt dat:*
 - 1. dit aantoonbaar niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand in bestaande winkelgebieden, en;*
 - 2. de regionale adviescommissie hierover een advies heeft uitgebracht.*

Internethandel wordt algemeen toegestaan op het bedrijventerrein Uithoorn. Het gaat hierbij om een afhaalpunt met bijbehorende opslag waarbij de verkoop uitsluitend via internet plaatsvindt. Een showroom en verkoop van goederen ter plaatse is niet toegestaan. Het PRV laat internethandel toe.

Reguliere detailhandel wordt met onderhavig bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Door de toenemende vraag van ondernemers wordt ondergeschikte detailhandel wel mogelijk gemaakt in het plan. Het PRV laat dit in artikel 5b, onder lid b, toe.

Met het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Uithoorn 1995' was het al mogelijk om perifere detailhandel (volumineuze detailhandel) op het bedrijventerrein toe te staan middels een binnenplanse vrijstelling. Hierdoor komen verspreid over het bedrijventerrein al verschillende perifere detailhandelsvestigingen voor. Deze bestaande bedrijven zijn in dit bestemmingsplan positief bestemd. PDV is met voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid, waarbij bovenstaande voorwaarden onder lid d zijn overgenomen in de regels. Hiermee is geborgd dat nieuwe PDV uitsluitend is toegestaan als aan de voorwaarden van de PRV wordt voldaan.

Artikel 19: Natuurnetwerk Nederland en natuurverbindingen (grenst aan plangebied)

1. Een bestemmingsplan voor gebieden aangeduid als natuurnetwerk Nederland of als natuurverbinding strekt tot de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden.

2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels in het belang van de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden. Bij het stellen van deze regels moeten de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden in acht worden genomen.

3. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid maakt geen nieuwe activiteiten mogelijk die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een vermindering van de oppervlakte van het natuurnetwerk Nederland of de natuurverbindingen, of van de samenhang tussen die gebieden.

4. In afwijking van het derde lid kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid nieuwe activiteiten mogelijk maken, indien:

a. er sprake is van een groot openbaar belang;

b. er geen reële alternatieven zijn, en;

c. de negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang worden beperkt en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd.

De provinciale verordening geeft regels m.b.t. de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van gebieden binnen het Natuurnetwerk Nederland NNN. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN, maar grenst wel aan het plangebied. Fysieke aantasting van de NNN in de vorm van ruimtebeslag is uitgesloten. Wel zou door de ligging naast de NNN moeten worden bekeken of er een externe werking op het gebied te verwachten is.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan voornamelijk een actualiseringsplan betreft, waarin de bestaande (planologische) situatie met bijbehorende geldende rechten centraal staat, is het zeer aannemelijk dat er geen significante aantasting van de NNN aan de orde is.

Wel worden er, onder voorwaarden, nieuwe functies mogelijk gemaakt die mogelijk leiden tot een hogere verkeersaantrekkende werking. Hetgeen een negatieve invloed kan hebben op de natuur. In de wijzigingsbevoegdheden wordt daarom opgenomen dat de desbetreffende ontwikkeling geen negatieve invloed mag hebben op de natuur (dat uit onderzoek blijkt dat de verschillende milieuaspecten geen belemmering vormen voor de nieuw functie). Hiermee is voorliggend bestemmingsplan in lijn van artikel 19 uit de PRV.



Figuur 9: Plangebied ter hoogte van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Artikel 20: UNESCO-erfgoederen van universele waarden

Als erfgoed van uitzonderlijke universele waarden wordt aangewezen:

- a. Stelling van Amsterdam;*
- b. Beemster;*
- c. Nieuwe Hollandse Waterlinie.*

De begrenzing van het Unesco-erfgoed van uitzonderlijke universele waarden is aangegeven.

Van het plangebied valt de Amstel en een klein deel rond de Handelsweg (noordoosten plangebied) binnen de Stelling van Amsterdam.



Figuur 10: Plangebied met de gronden die zijn aangewezen als Stelling van Amsterdam (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Artikel 21: Kernkwaliteiten uitzonderlijke Universele Waarden UNESCO

Voor de gronden gelegen binnen de in artikel 20 genoemde erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden dienen in het bestemmingsplan regels te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van de uitzonderlijke universele waarde, zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Gesteld kan worden dat de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie niet relevant is voor dit bestemmingsplan. In de regels van dit bestemmingsplan hoeven geen bepalingen te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van de uitzonderlijke universele waarde.

Artikel 22: Ontwikkelingen binnen UNESCO-erfgoederen

In lid 1 van artikel 22 is opgenomen dat een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen UNESCO erfgoederen gebieden voor zover deze de kernkwaliteiten van de erfgoederen met uitzonderlijke universele waarde behouden of versterken, als bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

De toetsing van het planvoornemen aan het Leidraad Landschap en Cultuurhistorie heeft in deze paragraaf plaatsgevonden. Gesteld kan worden dat de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie niet relevant is voor dit bestemmingsplan.

Artikel 24: Bufferzones

Voor de gebieden die vallen binnen de begrenzing bufferzones maakt een bestemmingsplan nieuwe bebouwing niet mogelijk voor o.a. wonen, detailhandel, bedrijven, dienstverlening, kantoren, complexen van recreatiewoningen, grootschalige hotels, bezoekersintensieve overdekte dagrecreatie en bezoekersintensieve openlucht dagrecreatie. Een restaurant, café, kleinschalig hotel, kampeerbedrijf of zorgboerderij is in de bufferzone wel toegestaan.

De bufferzone ligt niet binnen het plangebied en vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

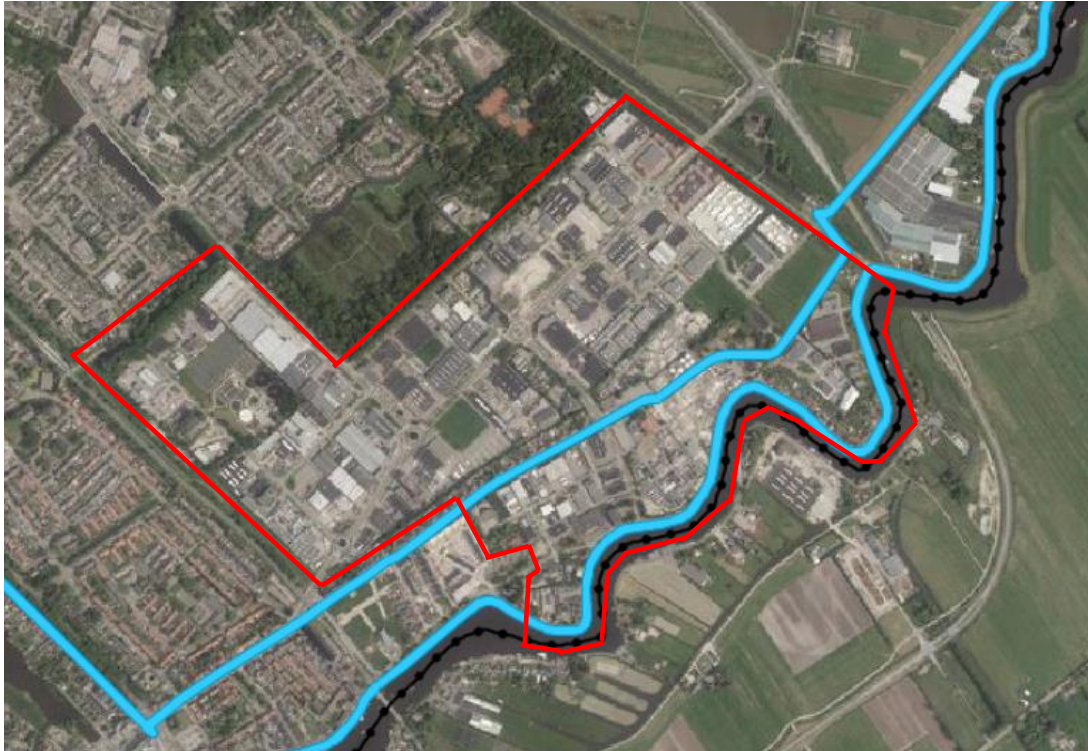


Figuur 11: ligging plangebied ten opzichte van de bufferzone (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Artikel 30: Regionale waterkeringen

1 Voor zover een bestemmingsplan mede betrekking heeft op regionale waterkeringen voorziet het bestemmingsplan in bescherming van de waterkerende functie door op deze functie toegesneden bestemmingen en regels en voorziet het bestemmingsplan tevens in een vrijwaringzone aan weerszijden van de waterkeringen opdat reconstructies van de waterkeringen niet onmogelijk worden gemaakt. Deze lokaal benodigde vrijwaringzones worden overgenomen van de hoogheemraadschappen.

2 Afwijken van de vrijwaringzone, als bedoeld in het eerste lid, is mogelijk indien hierover blijkens de toelichting bij het bestemmingsplan overeenstemming is bereikt tussen betrokken gemeenten, waterbeheerder en provincie.



Figuur 12: ligging regionale watergangen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen het plangebied liggen twee regionale waterkeringen, namelijk de Thamerweg (en het verlengde daarvan) en Amsteldijk-Noord. Het bestemmingsplan voorziet in regels die de waterkerende functie beschermen, namelijk de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’. De vrijwaringszone aan weerszijden van de waterkeringen is geborgd in de Keur en de Legger van waterschap Amstel, Gooi en Vecht. In de Keur staat o.a. hoe breed deze onderhoudsstrook is. In de Legger staat wie de onderhoudsplichtigen zijn. De vrijwaringszones hoeven niet nog een keer in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Het bedrijf Hercules B.V. gevestigd aan de Molenlaan 29 op het bedrijventerrein Uithoorn en De Stichting Uithoorn in Bedrijf als belangenvereniging van onder andere ondernemers op het Bedrijventerrein Uithoorn zijn met succes opgekomen tegen het leggen van de dubbelbestemmingen Waterstaat – Waterkering en Waterstaat – Waterlopen aan beide zijden van de watergang ten zuiden van de Thamerweg. Beide partijen betogen dat de gemeente met het leggen van bedoelde dubbelbestemmingen, de mogelijkheden voor gebruik en bouwen ter plaatse heeft beperkt zonder dat zij dit overigens heeft gemotiveerd. De Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State heeft in zijn uitspraak van 12 januari 2022 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2022:74 geoordeeld dat de raad de dubbelbestemming diende te verwijderen, hetgeen de raad heeft gedaan bij zijn herstelbesluit van 29 september 2022. Reden voor het oordeel van de RvS is dat legaal bestaande bebouwing en gebruik als zodanig in het bestemmingsplan moet worden

beschermd. Dit houdt in dat in geval van een geldige door het college van burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning op het betreffende perceel alleen nog de enkelbestemming 'Bedrijf' rust.

Conclusie PRV

1. PDV is met voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid, waarbij de voorwaarden uit artikel 5b onder lid d van de PRV zijn overgenomen in de regels. Hiermee is geborgd dat nieuwe PDV uitsluitend is toegestaan als aan de voorwaarden van de PRV wordt voldaan.
2. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN, maar ligt er wel tegen aan. Het planvoornemen heeft echter geen directe invloed op het NNN. Het bestemmingsplan is vooral conserverend van aard.
3. Van het plangebied valt de Amstel en een klein deel rond de Handelsweg (noordoosten plangebied) binnen de Stelling van Amsterdam. Met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen binnen de Stelling van Amsterdam is het planvoornemen getoetst aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Gesteld kan worden dat de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie niet relevant is voor dit bestemmingsplan.
4. Het plangebied heeft geen effect op het aangrenzende bufferzone.
5. Het bestemmingsplan voorziet in de regels in bescherming van de waterkerende functie door deze de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' te geven. De vrijwaringszone aan weerszijden van de waterkeringen is geborgd in de Keur en de Legger van waterschap Amstel, Gooi en Vecht. In de Keur staat o.a. hoe breed deze onderhoudstrook is. In de Legger staat wie de onderhoudsplichtigen zijn. De vrijwaringszones hoeven niet nog een keer in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Hiermee is het plan in overeenstemming met de PRV.

4.3 Regionaal beleid

Ruimte voor werken in de MRA van morgen: 2017-2030 (Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0) en MRA Agenda 2.0

Het bestuurlijk Platform Regionaal Economische Structuur (PRES) is in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) verantwoordelijk voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling. De MRA Agenda (2016) heeft een Europese top-5 ambitie voor de regio geformuleerd. Op 13 maart 2020 is de MRA Agenda 2.0 vastgesteld door het college van Uithoorn. De nieuwe MRA Agenda is voor de periode 2020-2024 de inhoudelijke basis van de samenwerking in de Metropoolregio Amsterdam. Nieuw in de agenda 2.0 zijn de twee leidende principes 'toekomstbestendig' en 'evenwichtig'. Daarnaast kent de nieuwe agenda vier bestuurlijke opdrachten:

- Het verder versterken van de samenwerking;
- Het realiseren van een veerkrachtige, inclusieve en schone economie;
- Bouwen voor de woningbehoefte en met groei de leefkwaliteit van het geheel versterken;

- Tempo maken met het metropolitaan mobiliteitssysteem.

Onder het PRES functioneert in de MRA het platform bedrijventerreinen en kantoren - Plabeka – waar regionale afstemming plaatsvindt over de kwaliteit en kwantiteit van werklocaties. Plabeka heeft als doel om voldoende ruimte én kwaliteit van werkmilieus in de MRA te creëren, om zo bij te dragen aan de internationale concurrentiepositie van de MRA. Op atlasplabeka.nl zijn de laatste ontwikkelingen weergegeven (monitor plabeka 2019-2020).

Dit is de derde Uitvoeringsstrategie Plabeka (US 3.0). In de eerste twee uitvoeringstrategieën lag het accent op het formuleren van een gezamenlijk kwantitatief kader (plafond), het terugdringen van de bijzonder hoge leegstand en het schrappen van plannen voor kantoren en bedrijventerreinen. De regionale samenwerking is hierin succesvol geweest. Maar de markten voor kantoren en bedrijventerreinen zijn – naar het zich laat aanzien – zowel kwalitatief als kwantitatief structureel van karakter veranderd en de MRA wordt in positieve zin geconfronteerd met een grote ruimedruk in de kern en grotere onderlinge verschillen in banengroei. Tezamen met de opgaven op het vlak van werken en wonen in de MRA Agenda is dat aanleiding geweest voor het PRES om in december 2015 opdracht te geven aan Plabeka om te komen tot deze nieuwe uitvoeringsstrategie met 2030 als tijdshorizon.

In samenspraak met de gemeenten en provincies in de deelregio's van de MRA is in de eerste helft van 2016 gewerkt aan de behoefteanalyse voor kantoren en bedrijventerreinen en aan onderscheidende deelregionale profielen met veel aandacht voor de kwalitatieve aspecten van het vestigingsmilieu. In dat traject zijn zowel de overheden als verschillende markten kennispartijen gevraagd om hun bijdrage te leveren.

Het bedrijventerrein van Uithoorn ligt in de regio 'Amstelland-Meerlanden' (AM regio). De AM regio onderscheidt zich binnen de MRA dankzij haar goede bereikbaarheid en internationale aantrekkingskracht op burgers en bedrijven. De Mainport Schiphol en de Greenport Aalsmeer zijn belangrijke economische trekkers en bieden onder ander kansen aan de sectoren Logistiek en Agrofood. Ook in de zakelijke dienstverlening is de regio sterk.

De AM regio laat een aanhoudende hoge groei van de economie, die al 5 jaar groeit, zien. Binnen de MRA concentreert de groei zich vooral in Amsterdam en de AM regio. De MRA groeit sneller dan het Nederlands gemiddelde. De regionale groei zet naar verwachting door. In bijna alle regio's gaat dit gepaard met meer banen. Op het gebied van bedrijventerreinen kenmerkt de MRA zich door hoge uitgifte door logistieke vestigers. In 2017 lag het uitgifteniveau met 117 ha veel hoger dan in 2016 (30 hectare) en in de jaren daarvoor; ook het niveau van de vraagruimte (19 à 30 hectare per jaar) wordt ruimschoots ontstegen. Ook in Amstelland-Meerlanden (31 hectare) en Amsterdam (19 hectare) lag de uitgifte in 2017 fors hoger dan in de jaren ervoor.

Voor de komende jaren is de verwachting dat nog eens 230 hectare bedrijventerrein transformeert naar gemengde, productieve wijken met ruimte voor wonen én werken.

Met de groei van E-commerce neemt ook de behoefte aan logistieke overslagpunten nabij de stad toe. De ruimte is beperkt en de vraag groot; mogelijk ontstaat hier krapte op de markt. Ook industriële bedrijven blijven om ruimte vragen. Naar verwachting is de MRA in staat deze vraag te huisvesten. Ook datacenters nemen steeds meer ruimte in. De locatie-eisen hiervoor zijn echter specifiek en geschikte locaties zijn hierdoor beperkt.

Voor een deel speelt het bedrijventerrein Uithoorn een rol bij de vestiging van dit soort bedrijven.

Conclusie Ruimte voor werken in de MRA van morgen: 2017-2030 (Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0) en MRA agenda 2.0

Met de doelstellingen voor het bedrijventerrein en de daarbij behorende flexibiliteit in toekomstig gebruik, zoals verwoord in de Nota ruimtelijk-economische uitgangspunten (zie paragraaf 3.2), draagt dit bestemmingsplan bij aan de doelstelling van US 3.0, namelijk een transformatie van een bedrijventerrein met zware bedrijven naar een meer gemengd terrein. Met de dezonering en de mogelijkheid om met wijzigingsbevoegdheden functies als PDV toe te voegen ontstaat er een meer gemengd terrein.

Regionaal detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam 2016-2020

Het provinciale detailhandelsbeleid vormt het beleidskader voor detailhandel binnen de Stadsregio Amsterdam, sinds 1 januari 2017 Vervoerregio Amsterdam. De Stadsregio is ondertussen opgegaan in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Dit regionale detailhandelsbeleid is tot het einde van 2020 geldig en zal daarna worden vervangen door een regionaal detailhandelsbeleid van de AM regio.

Binnen de regio is er de noodzaak om te beschikken over een goed functionerend voorzieningsapparaat waarin ruimte is voor dynamiek in de detailhandel en tegelijk wordt gewerkt aan het tegengaan van leegstand. Dit vormt een belangrijke reden voor het opstellen van het 'Regionaal detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam 2016-2020'. Het beleid is op 15 maart 2016 vastgesteld door de Regioraad van de Stadsregio Amsterdam.

De volgende speerpunten worden benoemd in het regionaal detailhandelsbeleid:

1. Fijnmazige detailhandelsstructuur
Een belangrijk speerpunt van het regionaal detailhandelsbeleid is tot op heden altijd de keuze voor een fijnmazige detailhandelsstructuur geweest. Een fijnmazige detailhandelsstructuur zet de leefbaarheid centraal en gaat uit van de behoefte van inwoners om dichtbij huis, op aanvaardbare afstand, hun aankopen te kunnen doen.
2. 'Nieuw voor oud'
Waar mogelijk dient als voorwaarde voor de (her)ontwikkeling van nieuwe winkelmeters te worden gesteld dat elders oude vierkante meter op minder kansrijke locaties uit de markt worden gehaald.
3. Toekomst perifere locaties
De zogenoemde PDV-locaties (Perifere Detailhandel Vestigingen) zijn bedrijventerreinen waar winkels met een bepaald assortiment zich mogen

vestigen. Een assortiment dat ruimtelijk lastig in de binnensteden ingepast kan worden.

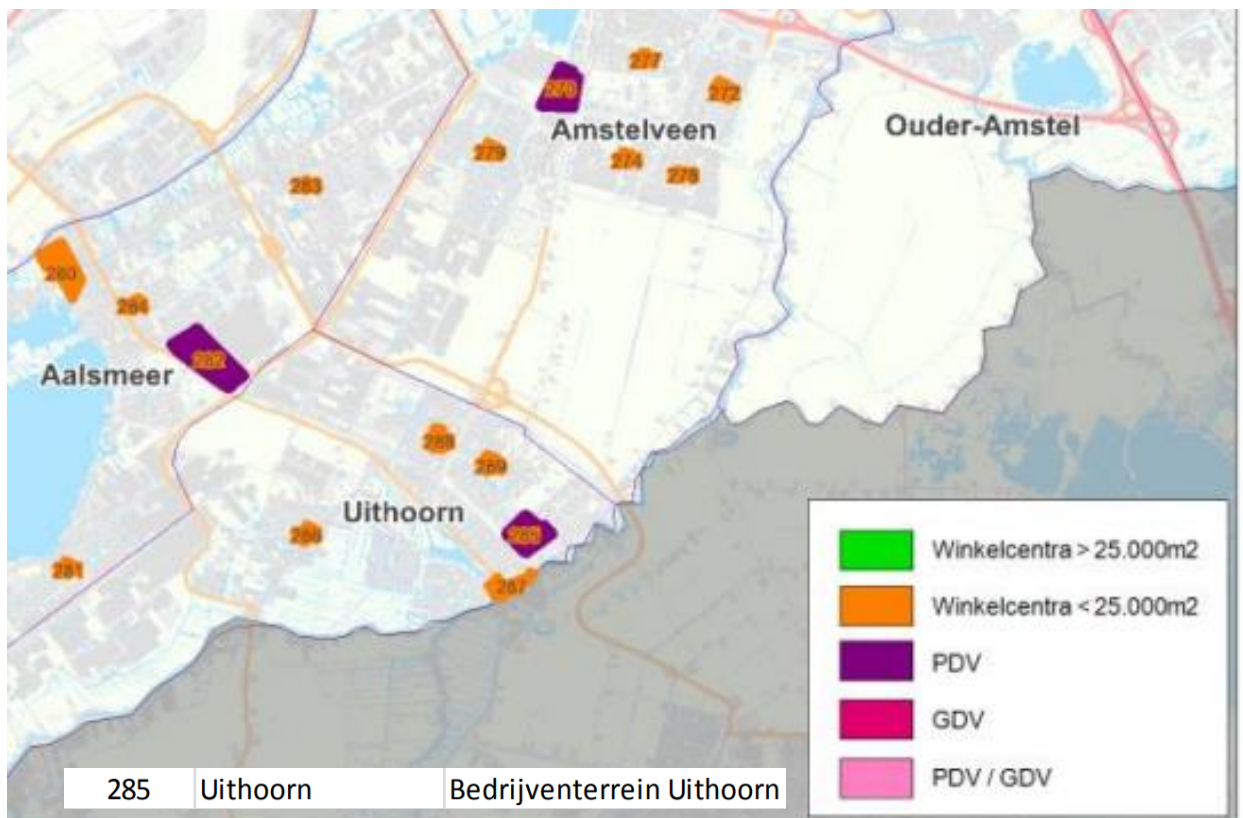
Bovenstaande speerpunten worden onder andere met de volgende uitgangspunten aangevuld:

- Inwoners van de Stadsregio Amsterdam moeten op aanvaardbare afstand hun (dagelijkse) boodschappen kunnen doen (fijnmazige detailhandelsstructuur).
- Het beleid is gericht om vraag en aanbod in evenwicht te brengen in de (fysieke) retailsector.
- Detailhandelsvestigingen zijn louter gevestigd in verstedelijkt of nog te verstedelijken gebied.
- Nieuwe ontwikkelingen moeten de huidige structuren versterken, nieuwe ontwikkelingen die uitbreiding van ruimtegebruik vergen, zijn alleen mogelijk als de ontwikkeling niet op een bestaande winkellocatie mogelijk is en het moet duidelijk zijn wat de impact op de lokale en regionale winkelstructuur is.
- Clustering van detailhandel is een leidend principe.
- Gemeenten streven ernaar om leegstand zoveel als mogelijk te voorkomen ('Nieuw voor oud'-principe).
- Gemeenten moeten goed beschrijven wat de regionale behoefte is van de winkelplannen die zijn voorzien (Ladder voor Duurzame Verstedelijking).
- Gemeenten kunnen via het bestemmingsplan aanvullende eisen voor branchering stellen.
- Alleen op de aangewezen locaties is grootschalige detailhandel (GDV) toegestaan. Een gemeente kan een verzoek indienen om grootschalige detailhandel toe te staan op de in het regionaal detailhandelsbeleid genoemde locaties. De Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid (ADZ) toetst het verzoek tot verruiming voor regionale detailhandelsstructuur.
- Naast de PDV-locaties waar GDV mogelijk is, zijn er de traditionele PDV-locaties, waar louter de PDV-branches zijn en blijven toegestaan. Branchverruiming is op deze locaties op grond van het provinciale beleid niet toegestaan.
- Nieuwe perifere detailhandelslocaties worden in beginsel niet toegestaan.
- Conform het provinciaal beleid zijn internet-afhaalpunten alléén op bedrijventerrein toegestaan als deze afhaalpunten géén winkel- en géén uitstalfunctie hebben.
- Indien een bestemmingswijziging nodig is bij nieuwe winkelinitiatieven moet dit initiatief worden voorgelegd aan de ADZ.
- Iedere gemeente legt de lokale detailhandelsstructuur in ruimtelijke termen vast in de gemeentelijke structuurvisie of in een gemeente detailhandelsvisie. Deze visie past binnen het regionale detailhandelsbeleid en binnen het kader dat is vastgesteld in het provinciale detailhandelsbeleid uit 2014.

De Stadsregio Amsterdam kent een fijnmazige winkelstructuur met een breed palet aan winkelgebieden.

Plangebied

Op de kaarten behorend bij het regionaal detailhandelbeleid zijn de verschillende winkelgebieden van de Stadsregio Amsterdam aangegeven. Een deel van het bedrijventerrein van Uithoorn staat op de kaart 'Winkelstructuur Stadsregio Zuid' aangegeven als 'PDV-locatie'. De aangewezen 'PDV-locaties' zijn eigenlijk bedrijventerreinen waar winkels met een bepaald assortiment zicht mogen vestigen. Een assortiment dat ruimtelijk lastig in de binnensteden ingepast kan worden.



Figuur 13: Uitsnede kaart 'Winkelstructuur Stadsregio Zuid' (bron: Regionaal detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam 2016-2020)

Conclusie Regionaal detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam 2016-2020

In dit bestemmingsplan wordt nieuwe PDV onder voorwaarden mogelijk gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid. Dit is in lijn met Regionaal detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam 2016-2020. De regels over PDV die voortvloeien uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn als voorwaarden opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Uithoorn

De structuurvisie is op 8 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. Op 26 januari 2012 heeft de gemeenteraad een actualisering van de visie vastgesteld. De structuurvisie vormt uiteindelijk het kader/het raamwerk op basis waarvan plannen getoetst, ontwikkeld en uitgewerkt kunnen worden. Om tot een structuurvisie te komen is eerst een SWOT-analyse gehouden en een inventarisatienota opgesteld, wat resulteerde in een Visie op Hoofddlijnen.

Visie op Hoofddlijnen

Uithoorn is een gemeente met twee gezichten, namelijk het tuinstedelijke/economisch gezicht en het landelijke gezicht, met daartussen een overgangszone.

- Het tuinstedelijke -, economische gezicht richt zich naar het noorden en het westen: Greenport Aalsmeer en het stedelijke gebied van Amstelveen/Amsterdam. Dit gebied kent een duidelijke scheiding tussen wonen en werken. De woongebieden kenmerken zich voornamelijk door groen, rust en ruimte, terwijl de economische activiteit zich duidelijk aan de rand manifesteert. In dit gebied is het belangrijk om het tuinstedelijke karakter te versterken, het hoogdynamische karakter van de glastuinbouw- en veiling-gerelateerde gebieden te behouden en het bedrijventerrein te versterken voor passende werkgelegenheid.
- Het landelijk gezicht richt zich samen met De Kwakel meer op het Groene Hart. In dit gebied is het belangrijk de relatie met het landschap te behouden en te versterken: het is de verbinding met het Groene Hart.

Aan de oostkant van Uithoorn bevindt zich het grootste bedrijventerrein van Uithoorn. Het geeft Uithoorn een eigen identiteit. Daarnaast is een deel van het bedrijventerrein verouderd. De aansluiting op de nieuwe N201 is reeds gerealiseerd en biedt kansen voor de opwaardering van het aanzicht van het bedrijventerrein. Herstructurering van het bedrijventerrein is wenselijk en moet worden nagestreefd. In lijn van de structuurvisie is de Nota ruimtelijk-economische uitgangspunten (2013 en 2016) opgesteld.

Plangebied

Het plangebied is aangewezen als b12 (herprofileren Zijdelweg en Amsterdamseweg), b14 (bedrijventerrein rond rioolwaterzuivering, toekomst combinatie wonen/werken) en b15 (herstructureren bedrijventerrein).



Voor het plangebied zijn de volgende opgaven opgenomen:

- Zijdelweg en Amsterdamseweg: Herprofilen tot een uitnodigende, herkenbare toegang na omlegging N-201 (b12, Uitvoeringsagenda: 2011).
Dit is al gerealiseerd.
- Bedrijventerrein rond rioolwaterzuivering: De toekomst van dit gebied is gericht op een combinatie van wonen en werken. (b14, Uitvoeringsagenda: 2018 en langer).
Het bedrijventerrein is tot op heden gezoneerd. Nieuwe woningen zijn dus niet mogelijk. Met het voorliggende plan wordt een groot deel van het bedrijventerrein gedezoneerd. Hiermee komt het toevoegen van woningbouw mogelijk een stap dicht bij..
- Herstructureren bedrijventerrein: De functionaliteit en uitstraling van bedrijventerrein verbeteren (b15).
Het doel van de Nota ruimtelijk-economische uitgangspunten is om het bedrijventerrein toekomstbestendig te maken. Hiermee wordt de functionaliteit en uitstraling van het bedrijventerrein verbeterd.

Conclusie Structuurvisie Uithoorn

Een aantal opgaven uit de structuurvisie is al uitgevoerd of wordt op dit moment uitgevoerd. Met dit bestemmingsplan worden de opgaven verder vormgegeven. De economisch-ruimtelijke uitgangspunten, zoals geformuleerd in 2013 en 2016, vormen hier de basis voor. Hiermee is het plan in overeenstemming met de Structuurvisie Uithoorn.

Economische Visie 2020 SamenWerken

Op 11 februari van 2010 heeft de raad van Uithoorn de Economische Visie 2020 vastgesteld. Dit rapport schetst de hoofdlijnen voor het economisch beleid van de gemeente Uithoorn tot 2020. De kern van deze visie is dat Uithoorn een aantrekkelijke woongemeente wil zijn met een sterke en vitale economie.

In deze Economische Visie zijn een zestal pijlers benoemd voor het economisch beleid:

1. Versterking van de Greenport Aalsmeer;
2. Herstructurering Bedrijventerrein Uithoorn;
3. Vernieuwing van de winkelstructuur;
4. Inspelen op kansen voor recreatie en toerisme;
5. Functiemenging;
6. Goed functionerende arbeidsmarkt.

De omlegging van de N201 heeft de bereikbaarheid van het bedrijventerrein Uithoorn verbeterd. Door de realisatie van vooral kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen is de kwaliteitsslag al zichtbaar op het bedrijventerrein.

Herstructurering bedrijventerrein Uithoorn

In de omgeving van Uithoorn komen hectares nieuwe bedrijventerreinen op de markt. Een goede regionale afstemming, programmering en thematisering is voor de gemeente Uithoorn van groot belang. Dit geldt voor de herstructurering van het bedrijventerrein Uithoorn. Dit terrein vertoont zwakke plekken. Intensivering van het ruimtegebruik, verbetering van de beeldkwaliteit en bereikbaarheid zijn belangrijke opgaven.

Het belang van een goed uitziend en goed functionerend bedrijventerrein is evident. Nog (te) veel plekken maken een verrommelde indruk, waarbij ook de openbare ruimte een kwaliteitsverbetering kan gebruiken. Op dit moment laat Bedrijventerrein Uithoorn een ‘celsgewijze’ vernieuwing zien, waarbij verouderde bedrijfspanden plaats maken voor kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen.

De beleidsinzet is gericht op de concentratie van bedrijfsvestiging op Bedrijventerrein Uithoorn en geen oprichting van nieuwe bedrijvenlocaties –en terreinen daarbuiten. Op termijn en wanneer zich daar kansen voordoen zal sanering van enkele solitaire terreinen zoals aan de Vuurlijn en de Connexxion-locatie plaatsvinden. Centraal staat de herstructurering en revitalisering van Bedrijventerrein Uithoorn. Dit gaat gepaard met de marketing van het bedrijventerrein en intensivering van contacten met het bedrijfsleven, onder andere door de opening van een digitaal ondernemersloket en een proef met de opzet van accountmanagement.

De pijlers van het economische beleid zijn uitgewerkt in een Uitvoeringsprogramma met concrete projecten. Het gaat hier om projecten waarin de gemeente primair het voortouw neemt, maar wel steeds nadrukkelijk de samenwerking zoeken. Voor het Bedrijventerrein Uithoorn zijn een viertal projecten opgezet:

1. Optimalisering Infrastructuur (Uitvoering vindt plaats conform de planning van het UVVP);
2. Stimulering samenwerking bedrijven en verhoging organisatiegraad;
3. Opstelling Beeldkwaliteitsplan en nieuw bestemmingsplan;
4. Revitalisering bedrijventerrein en promotie/werving bedrijven.

De gemeente zal vooral moeten investeren in de infrastructuur en openbare ruimte. Zij hebben daarin een initiërende en faciliterende rol in het proces.

Conclusie Economische Visie 2020 SamenWerken

Eén van de pijlers van de Economische Visie 2020 SamenWerken is herstructurering van het Bedrijventerrein Uithoorn. Om de herstructurering van het bedrijventerrein Uithoorn meer handvatten te geven is de Nota ruimtelijk-economische uitgangspunten opgesteld (paragraaf 3.2). De Nota is als basis gebruikt voor dit bestemmingsplan. Het doel van de Nota ruimtelijk-economische uitgangspunten is om het bedrijventerrein toekomstbestendig te maken. Hiermee is het plan in overeenstemming met de Economische Visie 2020 Samenwerken.

Duurzaamheidsagenda Uithoorn 2019-2022

De gemeente Uithoorn heeft een programma opgesteld om Uithoorn samen duurzamer te maken. In deze Duurzaamheidsagenda staan de doelen en de activiteiten voor de komende jaren. Het beleid richt zich op de drie grootste duurzaamheidsopgaven van dit moment: de energietransitie, klimaatadaptatie en een circulaire economie.

Energietransitie

Elk jaar moet een reductie van het energiegebruik plaatsvinden binnen de gemeentegrenzen met minimaal 1,5%. In 2040 wordt de volledige gemeentelijke energievraag duurzaam opgewekt en in 2050 is de gemeente Uithoorn aardgasvrij. Voor elke inwoner is er dan een duurzaam, betaalbaar alternatief. Bestaande particuliere woningbouw moet (verder) verduurzaamd worden, met oog op het aardgasvrij zijn in 2050.

Klimaatadaptatie

In 2050 wil de gemeente Uithoorn volledig 'klimaatproof' ingericht zijn. Bij elk werk worden de mogelijkheden om de openbare ruimte 'waterrobuust' en 'klimaatbestendig' te maken benut. De gemeente is hiermee voorbereid op de gevolgen van een toenemende kans op droogte en draagt bij aan het verminderen van wateroverlast.

Circulaire economie

In 2050 wil de gemeente Uithoorn een volledig circulaire economie hebben. In 2020 wordt 75% van het afval gescheiden en is er maximaal 100 kg restafval per inwoner per jaar. In 2025 is dat maximaal 30 kg per inwoner per jaar. In 2050 moet elke inwoner afvalvrij zijn en wordt volledig circulair gebouwd.

Conclusie Duurzaamheidsagenda Uithoorn 2019-2022

Bij het herinrichten van het bedrijventerrein liggen kansen van verduurzaming. Hiervoor worden informatiesessies met de ondernemersvereniging Uithoorn gehouden. De gemeente ziet het als hun taak om bedrijven te informeren en te stimuleren over duurzame maatregelen (energie en circulair) en over financieringsmogelijkheden. Stimuleren van zonnepanelen op bedrijfsdaken en het ontwikkelen van een Duurzame Economische Agenda en uitvoeringsplan voor het bedrijventerrein maken hier ook deel van uit.

Dit bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het bedrijventerrein zal bekeken worden welke duurzame maatregelen genomen kunnen worden.

Welstandsnota Uithoorn 2014

Op 24 april 2014 is door de raad van de gemeente de welstandsnota vastgesteld. In deze beleidsnota is vastgelegd hoe de welstandsbeoordeling moet plaatsvinden en op basis van welke criteria deze beoordeling plaatsvindt. Enkele van deze criteria kunnen zijn situering, massa en vorm, detaillering van een bouwwerk, materiaal en relatie met de omgeving. Door het toepassen van een welstandsnota wordt meer eenheid gecreëerd binnen de gemeente, doordat nieuwe bebouwing beter aansluit bij de bestaande bebouwing

Het gebied J.A. van Seumerenlaan-De Visserlaan-Amsteldijk Noord aan de Amstel maakt in de welstandsnota deel uit van het gebied 'Centrum', waar gebiedsgerichte welstandscriteria voor geldt. Rest van het plangebied is welstandsvrij waar alleen de excessenregeling geldt.

De bebouwing in dit centrumgebied is niet homogeen van aard. Ruimtelijk gezien wordt het gebied gevormd door een lint van openbare ruimten. Architectonisch gezien is het gebied onder te verdelen in 5 deelgebieden met hun eigen architectonische karakteristieken, te weten:

1. De bebouwing aan de Schans, westzijde;
2. De bebouwing aan de Schans, oostzijde;
3. De bebouwing rond het Amstelplein;
4. De bebouwing aan de Wilhelminakade

Deelgebied 4 valt binnen het plangebied. Het versterken van de ruimtelijke continuïteit en een samenhangende beeldkwaliteit in het centrumlint is als uitgangspunt bij het opstellen van de gebiedsgerichte welstandscriteria genomen. Vooral na het omleggen van de N201 en het verdwijnen van de sterke opsplitsing van het centrumlint door de doorgaande weg lijkt deze ambitie te verwezenlijken. De bebouwing in het gebied is, zoals hierboven al aangegeven, sterk onderscheiden naar de deelgebieden aan het centrumlint. De criteria zijn erop gericht om de aaneenschakeling van individuele bebouwing te versterken en gelijktijdig meer continuïteit aan te brengen en het gebied te versterken door een grotere visuele samenhang. De ontwikkeling van het cultuurcluster zal ook qua welstand een bijzondere positie innemen.

Ligging

- Rooilijnen van bebouwing in elkaars verlengde leggen. Voorgevels liggen in de rooilijn, in de straatwand;
- Bebouwing zijdelings aan laten sluiten aan belendingen, maar visueel loshouden.

Massa

- Hoogte van gebouwdelen variëren binnen de toegestane bouwhoogte;
- Bouwmassa's aan de bovenzijde differentiëren;

- Brede bouwmassa's visueel duidelijk geleden in breedtematen van 5-8 meter;
- Op- en aanbouwen zijn duidelijk ondergeschikt vormgegeven òf opgenomen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- Kavels en percelen in de gevels accentueren, bouwmassa's aan de bovenzijde differentiëren;
- Individuele uitstraling van gebouwen (binnen de toegestane materialisering en kleurstelling);
- Samenhangende vormgeving in alle gevels en geveldelen van een gebouw;
- Gevels visueel geleden in afwisselende breedtematen. Minimaal 5 meter, maximaal 8 meter;
- Geen dichte gevels of dichtgeplakte puien aan de openbare ruimte;
- Gesloten geveldelen verdelen in kleine elementen, die aansluiten bij de open.

Gevelindeling Detaillering, materialen en kleurstelling;

- Kozijnen detailleren met een glasnegge;
- Gevels in traditionele, steenachtige materialen uitvoeren;
- Hellende daken afwerken met keramische pannen;
- Open geveldelen uitvoeren in doorzichtig glas al dan niet in een kozijn;
- Geen buitenluiken of rolluiken toepassen.

Conclusie Welstandnota Uithoorn 2014

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Het overgrote deel van het plangebied is welstandsvrij. Nieuwe ontwikkelingen binnen het 'Centrum-gebied' worden getoetst aan de geldende welstandcriteria.

5. RANDVOORWAARDEN

Paragrafen 5.1 tot en met 5.10 bevatten een beschouwing op de factoren op het gebied van milieu die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om archeologie en cultuurhistorie, bedrijven en milieuzonering, bodemkwaliteit, externe veiligheid, geluid, kabels en leidingen, luchtkwaliteit, luchtvaart Schiphol, natuurwetgeving en water.

Het hoofdstuk wordt afgesloten met een vormvrije m.e.r.-beoordeling (paragraaf 5.11). In deze paragraaf wordt het bestemmingsplan getoetst aan de drempelwaarden in de D-lijst van het Besluit MER en zijn kenmerken en plaats van het project beschreven. Vervolgens zijn per milieuthema de kenmerken van potentiële effecten beschreven, waarbij de beschouwing uit paragrafen 5.1 tot en met 5.10 als input hebben gediend.

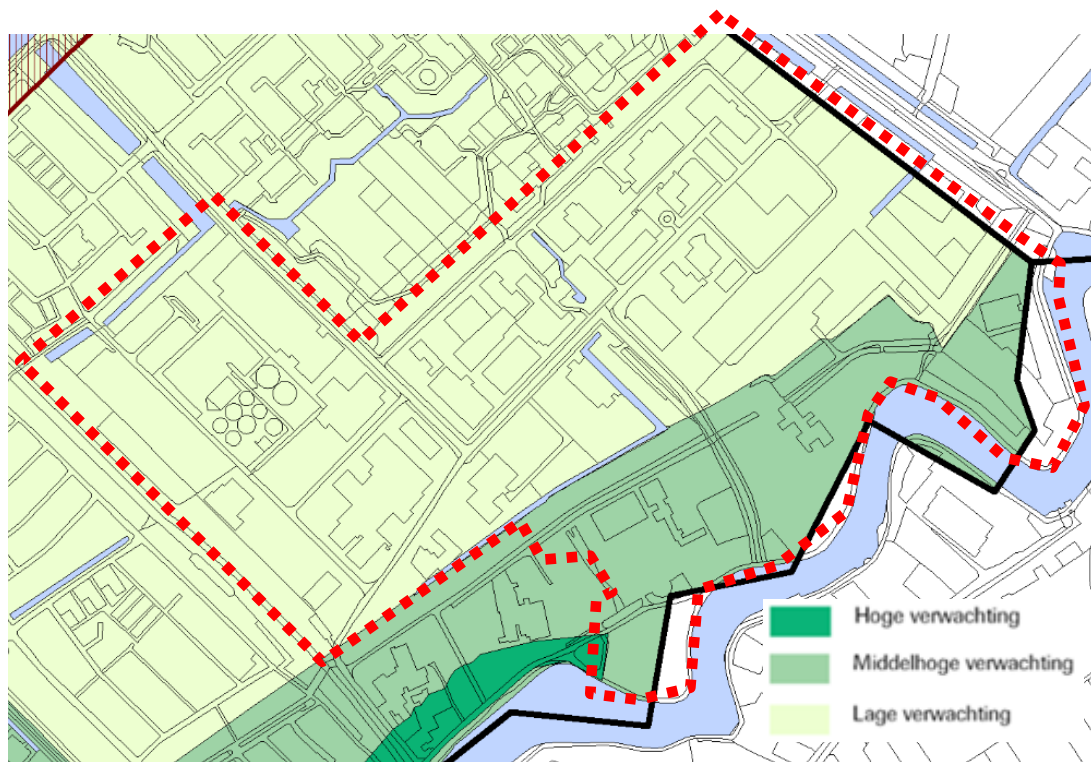
5.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In 2010 heeft de gemeente het beleid ‘Archeologiebeleid voor de gemeente Uithoorn’ vastgesteld. Met de archeologische beleidsadvieskaart heeft gemeente Uithoorn een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar bodemarchief kan omgaan. De gemeente wil indien wenselijk gemotiveerd van de landelijke richtlijnen af kunnen wijken en een eigen visie op het archeologisch landschap ontwikkelen.

Het beleid is gericht op een viertal gebieden, te weten ontginningsassen, gebieden met hoge verwachting, middelhoge verwachting en lage verwachting. Voor ieder gebied wordt een doelstelling gegeven en voorwaarden gesteld voor behoud hiervan. De doelstelling is voor ieder gebied gelijk, namelijk ‘Behoud in huidige staat van eventuele resten’. De voorwaarden verschillen echter per verwachtingswaarde. Wanneer er niet aan de voorwaarden kan worden voldaan dan staan de vervolgstappen die daarna gevolgd moeten worden beschreven.

Het grootste gedeelte van het plangebied heeft een lage verwachtingswaarde. Een klein gedeelte heeft een middelhoge verwachtingswaarde en alleen de Visserlaan heeft een hoge verwachtingswaarde. In de afbeelding op de volgende pagina is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidskaart Uithoorn.



Figuur 15: Uitsnede archeologische beleidskaart Uithoorn

Hoge verwachting

In gebieden met een hoge archeologische verwachting is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot. Het betreft enerzijds gebieden waar op basis van het aan de verwachtingskaart ten grondslag liggende onderzoek een hoge verwachting aan is gegeven, anderzijds gaat het om gebieden waar de aanwezigheid van archeologische resten al is aangetoond, door opgravingen, booronderzoeken of oppervlakte vondsten. Bodemingrepen beneden 0,30 m onder maaiveld moeten worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor projecten waarvan de bodemverstoring een oppervlak van minder dan 50 m² binnen gebieden met een hoge verwachtingswaarde (historische kernen), hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd. Daar waar in het plangebied sprake is van een hoge verwachting is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen.

Middelhoge verwachting

In zones met een middelhoge verwachting is een redelijke kans om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Het betreft gebieden die slechts gedurende bepaalde periodes in gebruik zijn geweest of waar slechts specifieke archeologische resten te verwachten zijn. Bodemingrepen beneden of 0,30 m onder maaiveld moeten worden voorkomen. Indien de voorgeschreven beperkingen voor bodemingrepen niet kunnen worden gehandhaafd moet in deze gebieden nader archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor projecten waarvan de bodemverstoring een kleiner oppervlak beslaat dan 500 m² hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde hebben de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen.

Lage verwachting

In zones met een lage verwachting is de kans gering om intacte waardevolle archeologische resten aan te treffen. Voorafgaand aan planontwikkeling in deze gebieden dient voor projecten met een planomvang van meer dan 5 hectare en dieper dan 0,30 m een verkennend booronderzoek uitgevoerd te worden om de verwachtingskaart te toetsen en zo nodig bij te stellen. Gebieden met een lage verwachtingswaarde hebben de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen.

Cultuurhistorie

Van het plangebied valt de Amstel en een klein deel rond de Handelsweg (noordoosten plangebied) binnen de Stelling van Amsterdam. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn regels hierover opgenomen. De toetsing van het planvoornemen aan deze regels hebben in paragraaf 4.2 plaatsgevonden. Met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen binnen de Stelling van Amsterdam is het planvoornemen getoetst aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Gesteld kan worden dat de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie niet relevant is voor dit bestemmingsplan.

Binnen het plangebied zijn vier gemeentelijke monumenten aanwezig. Het betreft de panden Amsteldijk-Noord 26 en 32 en De Visserlaan 2 en 4-6. Voor deze panden is de gemeentelijke erfgoedverordening van toepassing. Binnen het plangebied bevinden zich geen Rijks- of provinciale monumenten.

Conclusie

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Uithoorn 2020' is overwegend een conserverend plan, hierdoor is archeologisch onderzoek voor het plangebied niet nodig. Ontwikkelingen die meegenomen worden zijn niet van die aard dat hier archeologisch onderzoek noodzakelijk voor is.

Ter borging van de archeologische verwachtingswaarden bij toekomstige bouwontwikkelingen binnen het plangebied zijn, conform het gemeentelijk beleid, regels opgenomen die gekoppeld zijn aan de dubbelbestemmingen die op de verbeelding zijn vastgelegd. Met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen binnen de Stelling van Amsterdam is het planvoornemen getoetst aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Gesteld kan worden dat de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie niet relevant is voor dit bestemmingsplan. De toetsing van het planvoornemen aan de regels over de Stelling van Amsterdam in de Provinciale Ruimtelijke Verordening hebben in paragraaf 4.2 plaatsgevonden.

Binnen het plangebied zijn vier gemeentelijke monumenten aanwezig. Voor deze panden is de gemeentelijke erfgoedverordening van toepassing. Binnen het plangebied bevinden zich geen Rijks- of provinciale monumenten.

Op het gebied van archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende bedrijven. Het treffen van een bestemmingsregeling die recht doet aan de gevestigde bedrijven is een verplichting, maar ook het geven van garanties voor een goede kwaliteit van de leefomgeving maakt daar onderdeel van uit. Om ervoor zorg te dragen dat de gevestigde bedrijven op het bedrijventerrein geen overlast voor de omgeving veroorzaken is in dit bestemmingsplan een milieuzonering opgenomen. De basis hiervoor is de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering 2009” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten). In deze handreiking is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten ten opzichte van milieugevoelige functies opgenomen. Gevoelige functies zijn onder meer woningen en woongebieden, maar ook bepaalde instellingen, zoals ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie.

De richtafstanden tot de gevoelige functies zijn afhankelijk van het gebiedstype waarin die functie is gelegen. In beginsel zijn de richtafstanden afgestemd op de omgevingskwaliteit van een rustige woonwijk en wordt uitgegaan van een duidelijke functiescheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Als de aard van de omgeving het rechtvaardigt kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingsgebied ‘gemengd gebied’. Dit is een gebied waar een matige tot sterke functiemenging aanwezig is of vanwege ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. De richtafstand kan hier met één stap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

In navolgende tabel zijn de milieucategorieën en richtafstanden ten opzichte van de gebieden ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’ weergegeven.

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 1: milieucategorieën en richtafstanden ten opzichte van de gebieden ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’

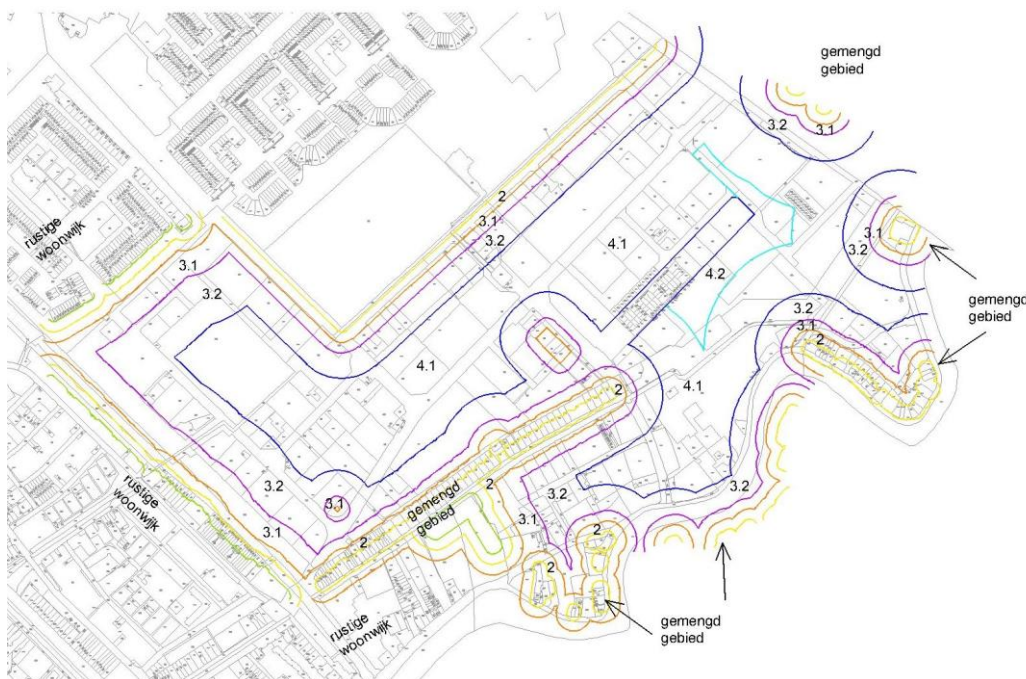
De milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Van deze vier bepaalt degene met de grootste richtafstand de milieucategorie.

Milieuzonering - VNG

Ten tijde van het thans vigerende bestemmingsplan werd een andere zoneringsmethodiek gehanteerd. Met het actualiseren van dit bestemmingsplan is de handreiking van de VNG gebruikt uit 2009. Deze handreiking borduurt voort en is een aanscherping van de vorige methodiek. De zonering op het bedrijventerrein komt echter nagenoeg overeen met de voorgaande zonering.

De milieuzonering van het bedrijventerrein is gebaseerd op de aanwezigheid van gevoelige functies in de directe omgeving van en binnen het plangebied. De afstand tot deze functies bepaalt de toelaatbaarheid van bedrijven op het bedrijventerrein, de zogenaamde inwaartse zonering. Lichte bedrijfscategorieën hebben een kortere richtafstand en kunnen meer aan de randen van het bedrijventerrein gevestigd zijn. Hoe zwaarder de bedrijfscategorie, hoe groter de afstand tot de gevoelige functies en daardoor dieper op het bedrijventerrein gelegen.

Bij het opzetten van de milieuzonering is rekening gehouden met de aanwezige omgevingstypen, zowel binnen als buiten het plangebied. In figuur 16 is aangegeven welke gebieden aangemerkt zijn als rustige woonwijk en welke als gemengd gebied.



Figuur 16: Zoneringkaart 2020

Rondom het bedrijventerrein liggen de rustige woonwijken Zijdelwaard, Thamerdal en de Vinckebuurt. Binnen het plangebied zijn de kavels langs de Thamerweg en Amstedijk Noord aangemerkt als gemengd gebied, omdat hier woningen voorkomen die omringd worden door bedrijfs- en kantoorfuncties die op het bedrijventerrein liggen.

Vanuit de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG, begint de milieuzonering met categorie 1 en gaat dan verder met categorie 2, 3.1 enzovoorts. Gekozen is om

milieucategorie 1 en 2 samen te voegen tot 1 milieucategorie. In het algemeen zijn bedrijven tot en met categorie 2 qua milieubelasting goed passend in/met woonwijken, vanwege de beperkte impact op gevoelige functies.

Er is gekozen voor de volgende milieuzonering:

- Bedrijven ten opzichte van een rustige woonwijk (= omliggende woonwijken);
- Bedrijven ten opzichte van een gemengd gebied (= Amsteldijk noord en Thamerweg): 1 stap lager.

Bedrijven ten opzichte van bedrijfswoningen (aan de Industrieweg 2 en de Thamerweg 74 t/m 76): 2 stappen lager, gezien de jurisprudentie met zaaknummers 201709944/1/R1 en 201508800/1/R4. De kern van de jurisprudentie is:

- de richtafstanden in de VNG-brochure zijn voor nieuwe situaties en niet voor de toetsing van bestaande situaties;
- de richtafstanden in de VNG-brochure zijn niet bedoeld voor bedrijfswoningen op bedrijventerreinen;
- voor bedrijfswoningen op een bedrijfsterrein is een grotere milieubelasting aanvaardbaar. Een aanzienlijke verlaging van een richtafstand is daarmee aanvaardbaar.

Bestaande bedrijven

Bij het leggen van de zonering kan het voorkomen dat deze zones bestaande bedrijven en bedrijfskavels doorsnijden, of dat het bedrijf (deels) in een hogere categorie valt dan is toegestaan. Onverkort vasthouden aan de milieuzonering zou inhouden dat een bestaand bedrijf zijn bedrijfsvoering niet op de gehele kavel, c.q. in het gehele bedrijfsgebouw kan uitvoeren. Een dergelijke beperking kan gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering. Het uitgangspunt in dit bestemmingsplan is dat alle bestaande bedrijven positief worden bestemd.

De bedrijven die niet passen binnen de nieuwe milieuzonering, zijn daarom voorzien van een specifieke aanduiding, waardoor zij hun activiteiten op de huidige locatie voort kunnen zetten. Mocht het bedrijf op enig moment vertrekken, dan kan hiervoor, op die locatie, een ander bedrijf in de plaats komen met dezelfde bedrijfsvoering. Indien een nieuw bedrijf wordt gevestigd dat niet dezelfde bedrijfsvoering heeft, zal voldaan moeten worden aan de milieuzonering zoals aangegeven op de verbeelding. Binnen het bedrijventerrein zijn de onderstaande bedrijven voorzien van een aanduiding.

Bedrijf	Maatbestemming	Adres	Type bedrijf	Ligt in Milieu-categorie	Heeft Milieu-categorie
Centrica Business Solutions B.V.	'specifieke vorm van bedrijf – duurzame machinefabriek	Wiegerbruinlaan 2a	Duurzame machine-fabriek	2 en 3.1	3.2

Dans- en partycentrum Colijn B.V.	'specifieke vorm van bedrijf - dansschool en partycentrum'	Industrieweg 20	Dansschool en partycentrum	3.2	2
PPG Coatings Nederland B.V.	'specifieke vorm van bedrijf - ppg coatings'	Amsterdamseweg 14	Vervaardiging van verf, vernis e.d.	3.1,3.2 en 4.1	4.2
Quaker Chemical B.V.	'specifieke vorm van bedrijf - oliën- en vettenfabriek'	Industrieweg 7	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.1 en 3.2	3.2
Rüetgers Resins B.V.	'specifieke vorm van bedrijf – vervaardiging van producten van kunststof'	Molenlaan 30	Vervaardiging van producten van kunststof	3.1 en 3.2	5.3
RWZI Uithoorn	Waterzuiveringsinstallatie	Industrieweg 16	Rioolwaterzuivering en Gierverwerkingsinrichting	3.2 ,4.1 en 4.2	4.2
Stichting Help de zwervkat	'specifiek vorm van gemengd – kattenopvang'	Thamerweg 61	Dierenpension	2	3.2
Van Tol Dier XL	'specifieke vorm van detailhandel- dierenspeciaalzaak'	Wiegerbruinlaan 83	Dieren- speciaalzaak	4.1 en 4.2	3.2

Tabel 2: Bedrijven die een maatbestemming hebben gekregen

Aan Constructiebedrijf Hercules B.V. was in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Uithoorn 2020” eveneens een maatbestemming toegekend. Hercules B.V. is hier met succes in rechte tegenop gekomen. De Afdeling Bestuursrechtspraak heeft in zijn uitspraak van 12 januari 2022 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2022:74 geoordeeld dat aan het hele perceel van Hercules B.V. de milieucategorie 4.1 toegekend moet worden. Dit is gerechtvaardigd nu het bedrijfsgebouw zich thans uitstrekt over drie verschillende milieucategorieën, te weten 3.2, 3.1 en 2. Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling dient een aan het bedrijfsgebouw onderliggend perceel één milieucategorie toegekend te krijgen. De raad heeft aan deze uitspraak gehoor gegeven bij zijn herstelbesluit van 29 september 2022. In dit herstelbestemmingsplan is dit aangepast.

Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI Uithoorn)

De rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI Uithoorn) met een biologische capaciteit van maximaal 70.000 inwoner equivalent bevindt zich op het bedrijventerrein. De vigerende vergunningen en geluid- en geurcontouren van de RWZI Uithoorn worden gehandhaafd.

In 2003 is door Witteveen+Bos de toekomstige geursituatie van de RWZI Uithoorn in beeld gebracht ten behoeve van de aanvraag van de toentertijd nieuwe Wm-vergunning. Het onderzoek is als bijlage 1 opgenomen bij de toelichting. De berekende geurcontour bleek aanzienlijk kleiner te zijn dan de richtafstand van 300 meter uit de VNG-brochure

‘Handreiking bedrijven en milieuzonering’. Binnen de geurcontour kunnen op basis van dit bestemmingsplan geen geurgevoelige objecten opgericht worden. De geurcontour hoeft daarom niet te worden opgenomen op de verbeelding.

Voor geluid wordt verwezen naar paragraaf 5.5.

Lijst van toegelaten bedrijfstypen

Als bijlage bij de regels is een Lijst van toegelaten bedrijfstypen opgenomen. Als een bedrijf zich op een bepaalde locatie in het plangebied wil vestigen, wordt getoetst of het bedrijf in de toegestane milieucategorie valt. Daarnaast wordt getoetst of het type bedrijf is opgenomen in de Lijst van toegelaten bedrijfstypen. Bedrijvigheid die niet voorkomt op de lijst van toegelaten bedrijfstypen, maar die daarmee gelijk te stellen is, is toelaatbaar door middel van een afwijking.

Dezonering geluidszone industrieterrein

Het bedrijventerrein is bij Koninklijk Besluit 'Zonebesluit Amstelkade', op 15 juni 1993 aangeduid als gezoneerd bedrijventerrein. Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is maximale dezonering van het industrieterrein Uithoorn, met behoud van de bestaande (geluids-)rechten van de bedrijven.

Voor alle informatie over de dezonering wordt verwezen naar paragraaf 5.5.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein. Paragraaf 5.5. (geluid) gaat verder in op de dezonering van het industrielawaai.

Bestaande bedrijven, die niet binnen de zonering van de VNG passen, worden specifiek met een aanduiding bestemd. Vestiging van nieuwe bedrijven wordt uitsluitend zoals beschreven onder het kopje ‘Lijst van toegelaten bedrijven’ toegestaan. Nieuwe PDV, publieksgerichte – en maatschappelijke dienstverlening, zelfstandige kantoren en zelfstandige horeca met lichtere horecacategorieën 1 en 2 met een maximum omvang van 200 m² zijn uitsluitend toegestaan met een wijzigingsbevoegdheid (onder voorwaarden).

5.3 Bodemkwaliteit

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet daarnaast worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt dat niet

functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek

Met dit bestemmingsplan worden de woningen aan de Thamerweg 74, 74a, 75a en 76 positief bestemd als bedrijfswoningen. Voor de locaties 75a en 76 is eerder al een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van de onderzoeken zijn hieronder opgenomen.

Aanvullend bodemonderzoek Thamerweg 75a

Tijdens het verkennend bodemonderzoek in oktober 2004 is in het mengmonster van de bovengrond een matige verhoging aan zink aangetoond. In het aanvullende onderzoek² is het mengmonster uitgesplitst en zijn de separate grondmonsters geanalyseerd op metalen.

Op grond van de resultaten van de analyse van de grondmonsters is aangetoond dat in de bovengrond sterke verontreinigingen aanwezig zijn aan zink en arseen. Er kan echter nog geen uitsluitsel worden gegeven over de omvang van de verontreinigings situatie. Wel is de verwachting dat vergelijkbare verhogingen op het gehele perceel aanwezig kunnen zijn. Aanbevolen wordt om een nader bodemonderzoek uit te voeren om de ernst en urgentie van de aangetoond sterke verontreinigingen aan zink en arseen te kunnen vaststellen.

Verkennend bodemonderzoek Thamerweg 76

Voor de locatie Thamerweg 76 is in 2008 door Grondslag b.v. een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Mede op basis van bovenstaande onderzoeksresultaten is voor alle vier de woningen op dit deel van de Thamerweg een nader verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de resultaten van dit onderzoek weergegeven.

Verkennend bodemonderzoek Thamerweg 74, 74a, 75a en 76

Voor de locaties Thamerweg 74, 74A, 75A en 76 is in augustus 2020 door HB Adviesbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

In de zandige- en venige bovengrond en de venige ondergrond op de locatie zijn sterke verontreinigingen met lood, zink en/of PAK aangetoond (indicatieve bodemkwaliteitsklasse

² Grondslag b.v. Rapportage aanvullend onderzoek Thamerweg 75a te Uithoorn, 2-12-2004, projectnr 9255

³ Grondslag b.v. Verkennend bodemonderzoek Thamerweg 76 te Uithoorn, 9-10-2008, projectnr. 14018

Niet toepasbaar). Naast de sterke verontreinigingen zijn tevens matige verontreinigingen met koper, nikkel, barium en/of lood aangetoond. De kleiige ondergrond is ten hoogste licht verontreinigd met molybdeen en zink (indicatieve bodemkwaliteitsklasse Industrie).

Geconcludeerd kan worden dat de grond, met uitzondering van de kleiige ondergrond, op de onderzoekslocatie heterogeen matig tot sterk verontreinigd is met enkele zware metalen en/of PAK. Dit is overeenkomstig met de aangetoonde matige en sterke verontreinigingen uit de voorgaande onderzoeken. Een nader onderzoek wordt derhalve niet zinvol geacht.

Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (meer dan 25 m³ grond boven de I-waarde). Hierbij wordt uitgegaan dat de verontreiniging is ontstaan voor 1987.

Aanbevolen wordt als men ter plaatse van de verontreinigingen graafwerkzaamheden en derhalve een sanerende actie zal gaan uitvoeren, een saneringsplan of BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen) op te stellen. De BUS-melding dient vervolgens ter goedkeuring overlegd te worden aan het bevoegd gezag. Indien de bodemverontreiniging in de toekomstige situatie "onaangetast" blijft, behoeft er formeel gezien (uitgaande van het ontstaan van de verontreiniging voor 1987) geen sanerende maatregel genomen te worden met als voorwaarde dat de verontreiniging niet als spoedeisend wordt beschouwd.

Voor dit plan is gekozen om de bedrijfswoningen specifiek aan te duiden, waardoor er geen directe noodzaak is voor sanering. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding aan de Thamerweg zijn verhard waardoor er geen direct contact is met de bodem (en geen directe noodzaak is voor sanering).

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein. In geval van graafwerkzaamheden (sloop en nieuwbouw) ter plaatse van de verontreinigingen waarbij een sanerende actie wordt uitgevoerd, moet een saneringsplan of BUS-melding worden opgesteld.

5.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die derden lopen als gevolg van bepaalde activiteiten. In Uithoorn gaat het met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

Beleidskader

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen in de omgeving van het bedrijf. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het "risico, aanwezig op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Het groepsrisico (GR) is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

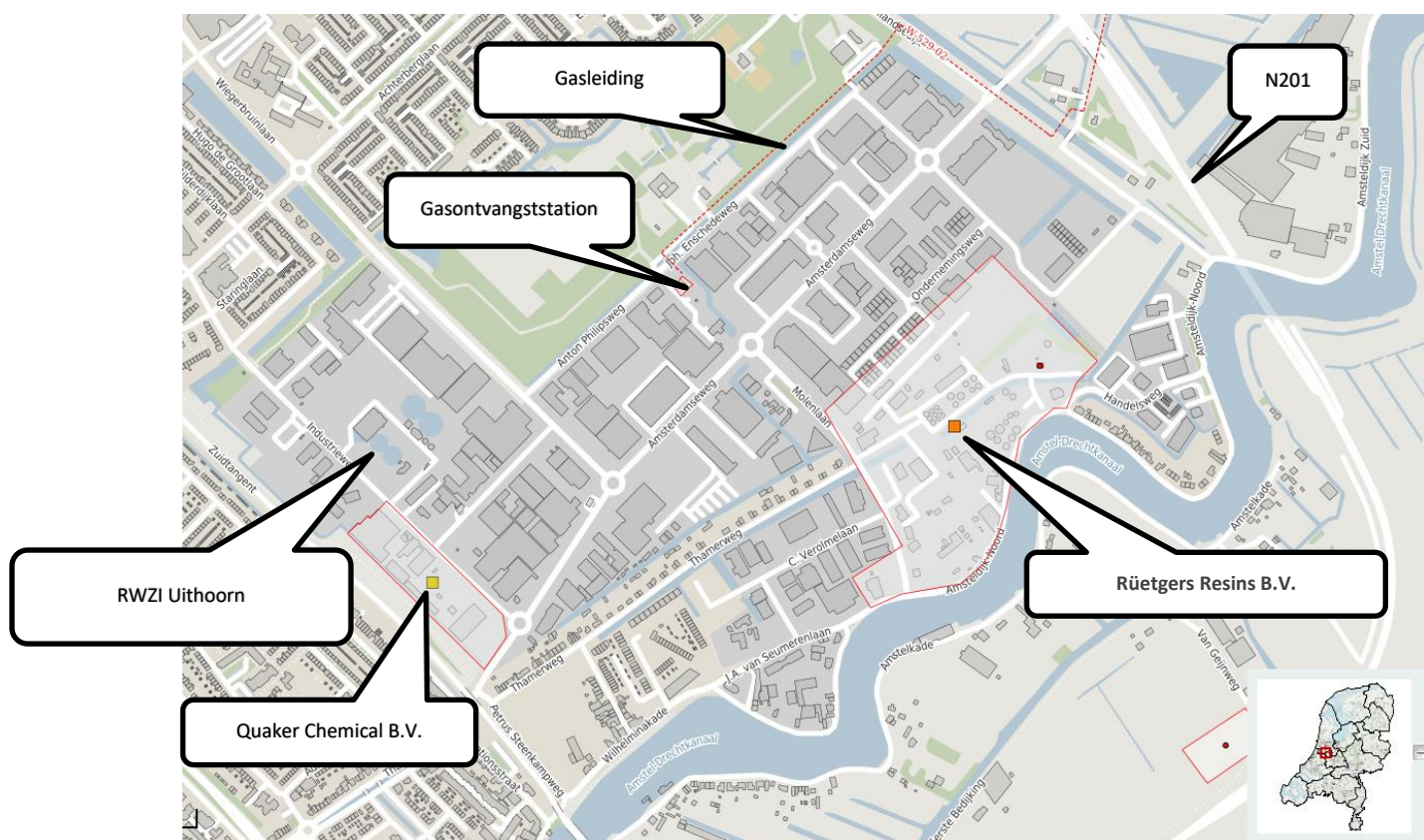
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wro en de Wm. Ook het Bevt bevat - gelijk aan Bevi- eisen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast geldt voor sommige transportassen een plasbrandaandachtsgebied.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringenstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Inventarisatie van risicobronnen

Bij de inventarisatie is gebruik gemaakt van de Signaleringskaart Externe veiligheid.



Figuur 17: Uitsnede Signaleringskaart EV

Inrichtingen

Binnen het plangebied bevinden zich de volgende (relevante) inrichtingen met gevaarlijke stoffen:

- RWZI Uithoorn (methanoltak);
- Quaker Chemical B.V. (opslag van verpakte gevaarlijke stoffen en opslag in tanks). Deze inrichting valt onder het Bevi;
- Rütgers Resins B.V. Deze inrichting valt onder het BRZO en onder het Bevi;
- Gasdrukmeet- en regelstation (J.N. Wagenaarweg). Valt niet onder het Bevi, de veiligheidsafstand tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten volgt uit het activiteitenbesluit en bedraagt 15 meter rondom het gebouw;

RWZI Uithoorn

Een methanoltank is binnen deze inrichting vergund, maar tot op heden nog niet gebruikt. In 2004 is hier onderzoek naar gedaan. Daaruit bleek dat de PR-contour op eigen terrein ligt. Gezien de gedateerdheid van dat onderzoek zou dat opnieuw onderzocht moeten worden. Maar de uitkomst zou niet veel verschillen.

Waternet wil wel de mogelijkheid behouden van de methanoltank. Daarmee is geen noodzaak voor het opnemen van een PR-contour op de verbeelding en in de regels.

Rüetgers Resins B.V.

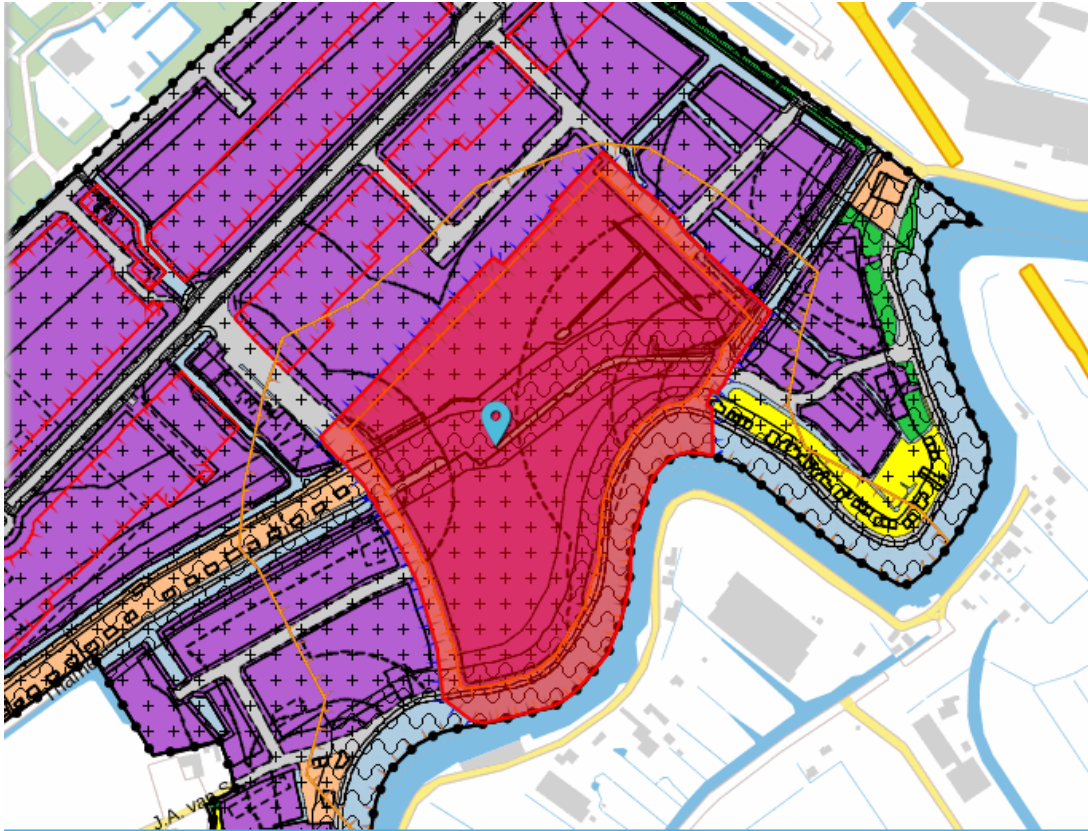
Het bedrijf Rüetgers Resins B.V. en de voorgangers daarvan, is sinds 1924 gevestigd op het bedrijventerrein in Uithoorn. Als gevolg van stoffen die gebruikt worden bij de bedrijfsvoering ligt er een risicocontour rond het bedrijf. De afgelopen jaren heeft een sanering van de risicocontour plaatsgevonden waarmee die sterk is teruggebracht. Door veranderingen in de bedrijfsvoering en door veranderingen in wet- en regelgeving heeft het bedrijf Rüetgers Resins B.V. een nieuwe milieuvergunning aangevraagd. Een deel van de bestaande milieuvergunning is hiermee ingetrokken waardoor bepaalde activiteiten die leidden tot de Bevi sanering zijn gewijzigd/vervallen. Bij industriële bedrijven vinden wel regelmatig beperkte veranderingen plaats, zoals het aanpassen of verplaatsen van een tank of de opslag van een andere stof. Dergelijke veranderingen kunnen van invloed zijn op de risicocontour. In dit bestemmingsplan is daarom rekening gehouden met deze kleine wijzigingen door uit te gaan van een iets ruimere veiligheidszone. Dit is geregeld met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bevi'. Zo worden lange proceduretijden voorkomen, kan het bedrijf relatief snel een omgevingsvergunning krijgen en wordt tegelijkertijd de veiligheid van de omgeving gewaarborgd. In het kader van de voornoemde Bevi sanering is een nieuwe QRA⁴ opgesteld. Onderstaand wordt hier nader op ingegaan.

Plaatsgebonden risicocontour

Op basis van de nieuwe QRA (bijlage 3) is de PR-risico contour ($PR 10^{-6}$) verschoven, waardoor deze nu niet meer over kwetsbare objecten valt en grotendeels binnen het eigen terrein valt. De Bevi saneringssituatie is zodoende vervallen. Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico.

Voor deze inrichting wordt op de verbeelding een iets grotere $PR 10^{-6}$ contour opgenomen (veiligheidszone - bevi). De reden hiervoor is dat er ruimte moet zijn voor uitbreidingen of aanpassingen van de activiteiten van deze inrichting die slechts een kleine toename van de $pr 10^{-6}$ contour tot gevolg hebben. Tevens kunnen zo kleine wijzigingen in de $PR 10^{-6}$ contour als gevolg van nieuwe rekenmethodieken worden opgevangen zonder dat hiervoor een bestemmingsplanwijziging nodig is. Binnen de veiligheidszone Bevi is vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten niet toegestaan.

⁴ De letters QRA staan voor "quantitative risk assessment", en kan worden vertaald met kwantitatieve risicoanalyse. De QRA is een hulpmiddel om de risico's van het gebruiken, vervoeren en opslaan van gevaarlijke stoffen en voor de luchtvaart inzichtelijk te maken. Voor het bepalen van de risico's voor de externe veiligheid worden in een QRA zowel de kansen op als de effecten van incidenten met gevaarlijke stoffen in rekening gebracht. De resultaten van een QRA zijn afstanden tot plaatsgebonden risicocontouren (PR) en de hoogte van het groepsrisico (GR).



Figuur 18: Berekende risicocontour Ruetgers Resins B.V.

Groepsrisico

Het invloedsgebied voor het groepsrisico ligt wel buiten de contouren van het eigen terrein. Het groepsrisico bedraagt circa 0,33 maal oriëntatiewaarde in de huidige situatie. De oriëntatiewaarde wordt zodoende niet overschreden. Met dit bestemmingsplan wordt uitsluitend nieuwe PDV, publieksgerichte – en maatschappelijke dienstverlening, zelfstandige kantoren en zelfstandige horeca met lichtere horecacategorieën 1 en 2b met een maximum omvang van 200 m² met een wijzigingsbevoegdheid (onder voorwaarden) mogelijk gemaakt. Onder voorwaarde dat:

1. de perifere detailhandel buiten de aanduiding 'veiligheidszone – bevi' ligt;
2. het groepsrisico berekend en een verantwoording is opgesteld.

Conform artikel 13 van het Bevi dient het bevoegd gezag een verantwoording van het groepsrisico af te leggen, in geval nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een BEVI bedrijf plaats vinden. Dit houdt in:

- a) de aanwezige en de op grond van dat besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting of inrichtingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, voorzover het invloedsgebied ligt binnen het gebied waarop dat besluit betrekking heeft, op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld;
- b) het groepsrisico per inrichting op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10⁻⁵ per jaar, met de kans op een ongeval

- met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-7} per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-9} per jaar;
- c) indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door degene die de inrichting drijft, die dat risico mede veroorzaakt en, indien van toepassing, de voorschriften die zijn of worden verbonden aan de voor die inrichting geldende omgevingsvergunning, bedoeld in [artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht](#);
 - d) indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in dat besluit zijn opgenomen;
 - e) de voorschriften ter beperking van het groepsrisico die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden aan de voor een inrichting, die behoort tot een categorie van inrichtingen ten behoeve waarvan dat besluit wordt vastgesteld, te verlenen omgevingsvergunning, bedoeld in [artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht](#);
 - f) de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;
 - g) de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;
 - h) de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp in de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, waarvan de gevolgen zich uitstrekken buiten die inrichting, en
 - i) de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp voordoet.

Ad a

De in de QRA aangegeven dichtheid in het invloedsgebied is maatgevend voor dit gebied.

Ad b

Het groepsrisico is weergegeven in de QRA. Het groepsrisico bedraagt 0,33 maal de oriëntatiewaarde.

Ad c

Het bedrijf valt onder het Brzo en heeft een uitgebreid veiligheidsbeheerssysteem.

Ad d

Er zijn grenzen gesteld aan de plaatsgebonden risicocontour. Hierdoor wordt onvoorziene groei van de risicovolle activiteiten voorkomen, waardoor tegelijkertijd het groepsrisico niet onvoorzien kan groeien.

Ad e

Er worden geen specifieke voorschriften verbonden aan de omgevingsvergunning. Uitgangspunt is dat de omgevingsvergunning voldoet aan BBT (Best Beschikbare Technieken) en dat daarvoor benodigde voorschriften verbonden zijn of -zo nodig- worden.

Ad f

Het bestemmingsplan wordt vastgesteld voor een bestaand bedrijventerrein. Ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico zijn niet redelijkerwijs mogelijk.

Ad g

Indien een risicovol bedrijf vertrekt kan het college besluiten om de specifieke aanduiding 'bevi-inrichting' te verwijderen.

Ad h

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp in de inrichting worden opgenomen na advies van de Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland. In algemene zin geldt dat er een BHV-organisatie aanwezig is én dat voldoende bluswater beschikbaar is.

Ad i

De mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp voordoet worden opgenomen na advies van de Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland. In algemene zin geldt dat diverse openbare wegen wegleiden van de risicobron en als vluchtweg gebruikt kunnen worden.

Quaker Chemical B.V.

Ten tijde van het huidige bestemmingsplan (1995) bestond het Bevi nog niet. Inmiddels valt Quaker Chemical B.V. onder het Bevi. In het kader hiervan is een Kwantitatieve Risicoanalyse (QRA) opgesteld voor deze inrichting. Deze QRA⁵ is nog niet opgenomen in de milieuvergunning (is wel onderdeel van een lopende procedure), maar biedt wel de meest recente inzichten in de risicocontouren het invloedsgebied en het groepsrisico. Om voldoende rekening te houden met de rechten van het bedrijf wordt gebruik gemaakt van deze QRA.

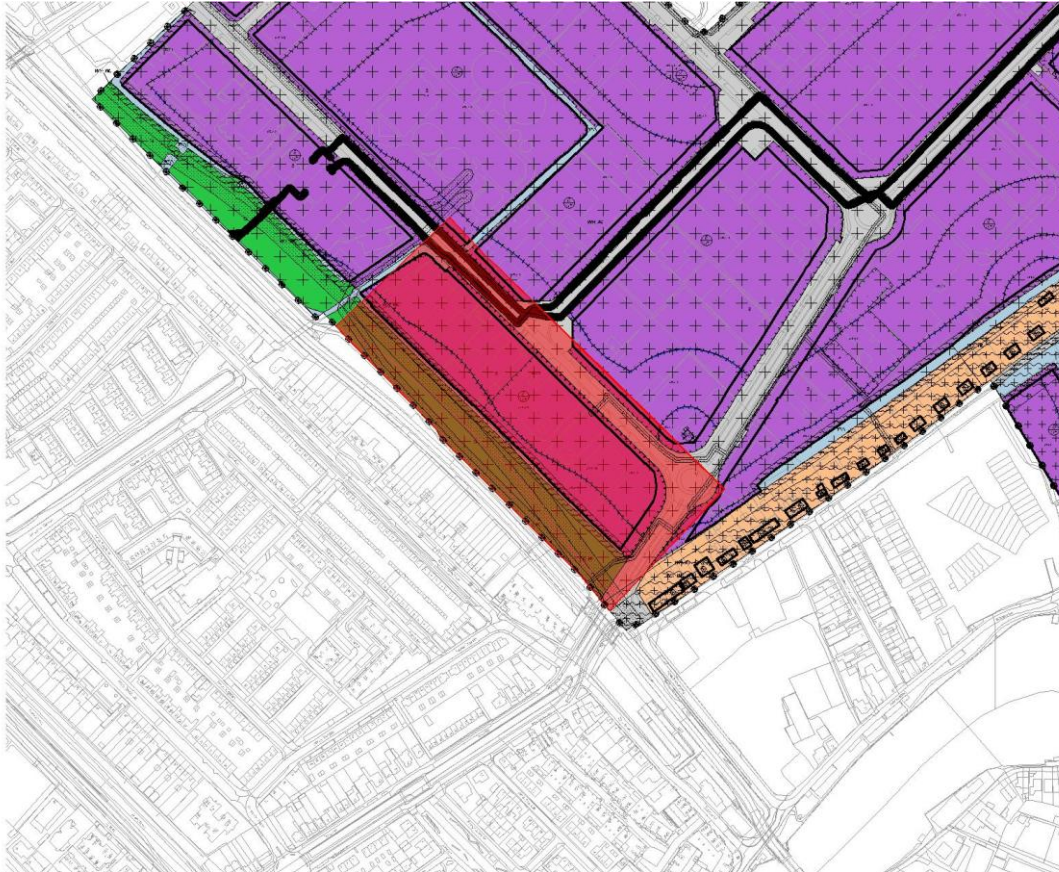
Plaatsgebonden risicocontour

In het voorontwerp is voor Quaker Chemical B.V. uitgegaan van twee plaatsgebonden (PR 10^{-6}) contouren ten gevolge van twee PGS-15 opslagvoorzieningen. Inmiddels is uit de QRA gebleken dat een ruimere risicocontour wordt berekend rond de diverse activiteiten. Deze contour valt wel buiten de grenzen van de inrichting, maar valt niet over kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten. Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico.

Voor deze inrichting wordt op de verbeelding een iets grotere PR 10^{-6} contour opgenomen (veiligheidszone Bevi). De reden hiervoor is dat er ruimte moet zijn voor uitbreidingen of aanpassingen van de activiteiten van deze inrichting die slechts een kleine toename van de

⁵ QRA Tauw 20-07-2017

pr 10^{-6} contour tot gevolg hebben. Tevens kunnen zo kleine wijzigingen in de PR 10^{-6} contour als hiervoor een bestemmingsplanwijziging nodig is. Binnen de veiligheidszone Bevi is vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten niet toegestaan.



Figuur 19: Veiligheidszone Bevi Quaker Chemical B.V.

Groepsrisico

In de QRA (bijlage 4) is het groepsrisico berekend. Dit ligt ruim onder de oriënterende waarde. Het vaststellen van dit bestemmingsplan zal niet leiden tot een significant anders of hoger groepsrisico. Wel vraagt artikel 13 van het Bevi dat het bevoegd gezag een verantwoording van het groepsrisico aflegt.

- a) de aanwezige en de op grond van dat besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting of inrichtingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, voor zover het invloedsgebied ligt binnen het gebied waarop dat besluit betrekking heeft, op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld;
- b) het groepsrisico per inrichting op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-7} per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-9} per jaar;
- c) indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door degene die de inrichting drijft, die dat risico mede veroorzaakt en,

- indien van toepassing, de voorschriften die zijn of worden verbonden aan de voor die inrichting geldende omgevingsvergunning, bedoeld in [artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht](#);
- d) indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in dat besluit zijn opgenomen;
 - e) de voorschriften ter beperking van het groepsrisico die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden aan de voor een inrichting, die behoort tot een categorie van inrichtingen ten behoeve waarvan dat besluit wordt vastgesteld, te verlenen omgevingsvergunning, bedoeld in [artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht](#);
 - f) de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;
 - g) de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;
 - h) de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp in de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, waarvan de gevolgen zich uitstrekken buiten die inrichting, en
 - i) de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp voordoet.

Ad a

De in de QRA aangegeven dichtheid in het invloedsgebied is maatgevend voor dit gebied.

Ad b

Het groepsrisico is weergegeven in de QRA.

Ad c

Uitgangspunt is dat de omgevingsvergunning voldoet aan BBT (Best Beschikbare Technieken) en dat daarvoor benodigde voorschriften verbonden zijn of -zo nodig- worden.

Ad d

Er zijn grenzen gesteld aan de plaatsgebonden risicocontour. Hierdoor wordt onvoorziene groei van de risicovolle activiteiten voorkomen, waardoor tegelijkertijd het groepsrisico niet onvoorzien kan groeien.

Ad e

Er worden geen specifieke voorschriften verbonden aan de omgevingsvergunning. Uitgangspunt is dat de omgevingsvergunning voldoet aan BBT (Best Beschikbare Technieken) en dat daarvoor benodigde voorschriften verbonden zijn of -zo nodig- worden.

Ad f

Het bestemmingsplan wordt vastgesteld voor een bestaand bedrijventerrein. Ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico zijn niet redelijkerwijs mogelijk.

Ad g

Indien een risicovol bedrijf vertrekt kan het college besluiten om de specifieke aanduiding 'bevi-inrichting' te verwijderen.

Ad h

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp in de inrichting worden opgenomen na advies van de Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland. In algemene zin geldt dat er een BHV-organisatie aanwezig is én dat voldoende bluswater beschikbaar is.

Ad i

De mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp voordoet worden opgenomen na advies van de Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland. In algemene zin geldt dat diverse openbare wegen weggeleiden van de risicobron en als vluchtweg gebruikt kunnen worden.

Transport over weg, spoor en water

Uit het Basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen blijkt dat er in het plangebied en in de directe omgeving geen spoorwegen en vaarwegen aanwezig zijn die relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Ook liggen er geen relevante Rijkswegen in de directe omgeving. Het plangebied ligt deels binnen een afstand van 200 meter van de N201. Deze weg wordt gebruikt als transportroute voor gevaarlijke stoffen naar afleveradressen in en in de directe omgeving van Uithoorn. Op deze weg wordt nader ingegaan.

N201

De provinciale weg N201 is een zijtak van de autosnelweg A2 en loopt door richting Hoofddorp. De Waterwolftunnel bij Aalsmeer staat echter geen transport van gevaarlijke stoffen toe, zodat transport met name te verwachten is tussen de rijksweg A2 en Aalsmeer. De meest relevante transporten zullen LPG naar tankstations en propaan naar lokale afnemers betreffen. Uiteraard wordt ook benzine en diesel getransporteerd, maar de effecten hiervan blijven beperkt tot enkele tientallen meters vanaf de weg. Aangezien het eerste bouwblok in het plangebied op meer dan 50 meter van de N201 ligt wordt hier verder niet op ingegaan.

Concrete aantallen transporten van LPG en propaan, aangeduid met de code GF3, ontbreken. Gemeente en provincie zijn ook niet verplicht om hiernaar onderzoek te doen of tellingen te verrichten. Er van uitgaande dat LPG-tankstations in Amstelveen worden bevoorrad via de A9 blijven er drie LPG-tankstations over in Uithoorn, De Kwakel en Aalsmeer waarnaar transport van GF3 plaats zal vinden. Worst-case zal dit voor ieder tankstation 70 keer per jaar zijn. Dat komt neer op 420 ritten (210 heen en 210 terug). Aanvullend zal bevoorrading van propaantanks plaatsvinden. Een objectief aantal transporten valt echter niet vast te stellen. Het betreft naar verwachting hooguit enkele tientallen transporten per jaar.

Plaatsgebonden risicocontour

De vuistregels voor een provinciale weg in de bijlagen bij de Handleiding Risicoanalyse transport (HART) geven aan dat bij een transportaantal van meer dan 500 transporten GF3 per jaar er een PR 10^{-6} contour kan zijn voor de betreffende provinciale weg. In dit geval is het onwaarschijnlijk dat dit aantal per jaar wordt overschreden. De PR 10^{-6} contour valt daardoor niet buiten de N201. Het plan maakt dan ook geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk binnen de contour, zodat er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico is onderbouwd door de vuistregels uit de bijlagen bij de HART (versie 1.0, Bijlagen, paragraaf 1.2) toe te passen. De N201 heeft bij Uithoorn aan één zijde van de weg bebouwing, in de vorm van een bedrijventerrein. De dichtheid voor dit bedrijventerrein is bepaald met behulp van PGS deel 1, deel 6. Gezien het type bedrijven is een dichtheid van 40 personen per hectare reëel voor dit bedrijventerrein. De minimale afstand van het bebouwing in het plangebied tot de as van de weg (N201) is circa 50 meter, ter hoogte van de tunnel onder de Amstel.

Met de vuistregels uit de bijlagen bij de HART kan bepaald worden of het groepsrisico lager dan 0,1 maal de OW zal zijn voor het betreffende weggedeelte. Uit de vuistregels blijkt dat bij 40 personen per hectare bij 50 m afstand tot de as van de weg het transport van GF3 9.660 transporten per jaar kan zijn en het GR dan nog onder 0,1 maal de OW blijft. Zodoende ligt in het geval van 40 personen per hectare het GR onder 0,1 maal de OW. Dit leidt tot de conclusie dat het groepsrisico verwaarloosbaar klein is en er verder geen verantwoording hoeft te worden afgelegd. Aangezien het plan bestaande bouwvlakken en functies opnieuw vastlegt binnen het invloedsgebied is er ook geen significante wijziging in het groepsrisico te verwachten.

Transport door buisleidingen

Zoals in de paragraaf 'Kabels en leidingen' (paragraaf 5.6) staat beschreven, liggen binnen het plangebied verschillende kabels en leidingen. Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van één hogedruk aardgasleiding van de Gasunie⁶. Het betreft de leiding: W-529-02-deel-1 (40 bar, 6 inch). Voor deze leiding is een risicoberekening gemaakt met het rekenprogramma Carola. Zie bijlage 5 voor de rapportage van deze risicoberekening.

Plaatsgebonden risicocontour

Uit de berekeningen voor de hoge druk aardgasleidingen blijkt dat het plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) voor beide leidingen nergens hoger is dan de grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Dit betekent dat voldaan wordt aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico.

⁶ Ten opzichte van het voorontwerp heeft Gasunie één leiding gesaneerd.

Groepsrisico

Voor de leiding W-529-02-deel-1 is de maximale hoogte van het groepsrisico veel kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en zodoende verwaarloosbaar. Het groepsrisico neemt niet toe door de nieuwe ontwikkelingen, daar deze ontwikkelingen niet in het invloedsgebied van de hoge druk aardgasleidingen zijn gelegen.

Omdat het groepsrisico onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde ligt is slechts beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Voor vaststelling van het bestemmingsplan wordt het advies van de veiligheidsregio toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

Verbeelding

Op de verbeelding is de leiding opgenomen met de dubbelbestemming "Leiding – Gas". Langs de hartlijn van de bestemming is een belemmeringenstrook van 4 meter opgenomen. De belemmeringenstrook is een strook aan weerszijden van de leiding die moet worden vrijgehouden ten behoeve van onderhoud en werkzaamheden aan de buisleiding. In de belemmeringenstrook mag niet gebouwd worden. Hierdoor wordt voldoende veiligheid gewaarborgd.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein. Op de verbeelding en in de regels worden diverse regelingen opgenomen. Rondom de bevi-inrichtingen is een veiligheidszone opgenomen. Binnen die veiligheidszone zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan. De gasleiding is met een dubbelbestemming opgenomen en is voorzien van een belemmeringenstrook. Het advies van de veiligheidsregio is verwerkt in deze paragraaf.

5.5 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. In dit plangebied zijn de eerste twee bronnen van geluidhinder relevant.

5.5.1 Industrierrein

Rond industrierreinen waar inrichtingen zijn gevestigd die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken', zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, wordt een geluidzone vastgesteld. Dergelijke bedrijven worden ook wel "grote lawaaimakers" genoemd. Het betreft bedrijven waarvan bestrijding van de geluidhinder aan de bron onvoldoende mogelijk is om het geluidniveau te beperken tot 50 dB(A) op de terreingrens van de inrichting. Rondom een gezoneerd industrierrein dient dan een geluidzone te worden vastgelegd in bestemmingsplannen. Tot de geluidzone behoort het gebied tussen de grens van het gezoneerde industrierrein en de grens van de geluidzone. Buiten een zone mag de geluidsbelasting als gevolg van het betreffende industrierrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.



Figuur 20: Gezoneerd bedrijventerrein Uithoorn, conform Koninklijk Besluit 1993.

In 1993 is het bedrijventerrein gezoneerd bij Koninklijk Besluit. Op het kaartje is in het groen het gezoneerde terrein en in het rood de bijbehorende geluidzone aangegeven.

5.5.2 Dezonering

Het industrierrein heeft niet meer het karakter van een zwaar industrierrein waarop in de toekomst dergelijke inrichtingen nog gefaciliteerd zouden moeten of kunnen worden.

Gelet hierop heeft de raad in april 2016 besloten om het bedrijventerrein gedeeltelijk te dezoneren en een nieuwe verkleinde zone vast te stellen.

In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan is de mogelijkheid onderzocht om over te gaan tot een gedeeltelijke dezonering van het bedrijventerrein. In verband daarmee zijn de voor- en nadelen in beeld gebracht van het opheffen (of gedeeltelijk opheffen) van de geluidzone (respectievelijk de- of herzonering).

Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is maximale dezonering van het industrieterrein Uithoorn, met behoud van de bestaande (geluids)rechten van de bedrijven. Uit overleg met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is gekomen dat het wenselijk is om het bedrijf Quaker Chemical B.V. op gezoneerd terrein te laten blijven. Tevens blijft het terrein in eigendom van Amsteldijkbeheer BV (het voormalige Cindu terrein), gezoneerd.

De RWZI Uithoorn is niet als een inrichting aangewezen die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken. RWZI Uithoorn is een bedrijf dat afhankelijk van de omvang (capaciteit) wel of niet zoneringsplichtig is. De zoneringsplicht bestaat vanaf de grens van 100.000 i.e. (inwoner equivalenten). De inrichting bedient nu 65.000 i.e. Het bedrijf is nu geen A-inrichting en daarmee niet zoneringsplichtig. De RWZI Uithoorn hoeft derhalve niet op een gezoneerd industrieterrein te liggen.

Onderzoek

In opdracht van de gemeente Uithoorn is door M+P Raadgevende ingenieurs B.V. akoestisch onderzoek verricht in het kader van de aanvraag van de voorgenomen gedeeltelijke dezonering van het industrieterrein Uithoorn. Het akoestisch rapport is als bijlage 6 opgenomen bij de toelichting.

De bedrijven Quaker Chemical B.V. en het terrein dat in eigendom is van Amsteldijk Beheer B.V. blijven gezoneerd. De inrichtingsgrenzen van deze inrichtingen worden beschouwd als de nieuwe grenzen van de twee industrieterreinen:

- Industrieterrein Quaker Chemical Uithoorn (QC);
- Industrieterrein Amsteldijk Beheer B.V. (ABB).



Figuur 21: Situering Quaker Chemical B.V., RWZI en Amsteldijk Beheer (RR/ABB)

In figuur 21 zijn deze twee industrieterreinen aangegeven als 'Quaker' en 'ABB'. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Overige zone - gezoneerd industrieterrein' opgenomen voor de twee industrieterreinen. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gezoneerd industrieterrein' is een gezoneerd industrieterrein gelegen. Onverminderd het bepaalde in de bouwregels per bestemming mogen in deze zone geen geluidsgevoelige bestemmingen worden opgericht. Geluidzoneringsplichtige bedrijven zijn uitsluitend hier toegestaan.

Industrieterrein Quaker Chemical Uithoorn

Aan de Industrieweg 7 bevindt zich het bedrijf Quaker Chemical B.V. Uitgangspunt is dat de bestaande rechten van Quaker Chemical B.V. 'vertaald' worden in een geluidzone. Aangezien het bedrijf bezig is met een aanvraag om in ploegendiensten te gaan werken, is de gewenste toekomstige situatie (inclusief een pakket van maatregelen) ook onderzocht. Uiteindelijk blijkt dat ook de ploegendienst mogelijk is binnen de huidige en toekomstige contour.

Industrieterrein Rütgers Resins B.V./Amsteldijk Beheer B.V.

Aan de Molenlaan 30 bevindt zich het bedrijf Rütgers Resins B.V. Het betreft hier een bedrijf die aangemerkt wordt als grote lawaaimaker. Rütgers Resins B.V. krijgt een geluidzone gebaseerd op de bestaande vergunning/rechten. Voor Rütgers Resins B.V. wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de geluidzone eraf te halen. Het bedrijf heeft de bedrijfsvoering gestopt en is sinds april 2020 bezig met het ontmantelen van de bedrijfsvoering.

Amsteldijk Beheer B.V. (ABB) is eigenaar van de grond.

Rüetgers Resins B.V. past niet binnen de VNG zonering, zoals beschreven in paragraaf 5.2 en heeft zodoende een maatbestemming gekregen (specifieke vorm van bedrijf – vervaardiging van producten van kunststof). Ondanks de concrete plannen om de bedrijfsvoering te beëindigen, behoudt het bedrijf een geluidszone. Reden hiervoor is, is dat er nog geen onherroepelijke intrekkingsvergunning aanwezig is. Daarom is er voor gekozen om de bestaande (geluids-)rechten te bestemmen. De vergunde rechten zijn gebaseerd op de vigerende omgevingsvergunning die op 4 oktober 2001 door de gemeente Uithoorn is verleend aan Cindu B.V. De geluidsvoorschriften zijn in paragraaf 2.4. van het akoestisch onderzoek opgenomen.

Voor beide industrieterreinen zijn berekeningen uitgevoerd ten behoeve van het bepalen van:

- Poldergeluidscontouren rondom de inrichting.
- De geluidbelasting bij bestaande woningen.

Poldergeluidcontouren rondom de inrichting

Er wordt gekozen voor twee industrieterreinen (QC en ABB) met elk een eigen geluidzone. De beide inrichtingen met bijbehorende geluidzones liggen dermate ver uit elkaar dat cumulatie nagenoeg geen invloed heeft. Een eigen geluidzone geeft extra eenduidigheid bij de vergunningverlening. Voor de beide terreinen staat de volledige zone ter beschikking voor de bedrijvigheid op die terreinen, zonder dat rekening moet worden gehouden met een ander bedrijf.

Bij poldercontouren worden objecten/gebouwen buiten de inrichting niet meegenomen in de berekeningen. Hiermee heeft het geluid een vrije uitbreiding, hetgeen voor het bedrijf een maximale contour en zodoende een maximale geluidsruimte oplevert. Het geeft voor het bedrijf ook rechtszekerheid, want de gekregen geluidsruimte wordt dan niet beïnvloed door veranderingen buiten het eigen inrichtingsterrein door bijvoorbeeld sloop of oprichting van gebouwen. Ook voor ontwikkelingen in de omgeving van het bedrijf geeft dit meer eenduidigheid.

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is de dubbelbestemming ‘geluidzone – industrie’ opgenomen voor de twee industrieterreinen. Dit betreft het gebied tot waar sprake is van een berekende geluidbelasting van 50 dB(A) of hoger. Binnen dit gebied kunnen hogere waarden voor (bedrijfs-)woningen worden vastgesteld tot een maximale geluidbelasting van 60 dB(A). Buiten deze contour voldoet het gebied aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De twee nieuwe geluidzones bieden ruimte voor de aanwezige bedrijvigheid, zodat die niet beperkt worden in de bedrijfsvoering. De voordelen van het wijzigen van de geluidzones zijn:

- minder administratieve lasten voor bedrijven en voor overheid;
- de aard van de bedrijvigheid wordt juridisch meer in overeenstemming gebracht met het karakter van het huidige gebruik van het gebied;
- de mogelijkheden voor het toevoegen van geluidsgevoelige objecten buiten de gezoneerde terreinen wordt vergroot. Daarbij wordt opgemerkt dat het toevoegen

van geluidsgevoelige objecten nooit ertoe mag leiden dat rechten van bestaande bedrijven beperkt worden.

Bij verkleining van het gezoneerde industrieterrein worden de mogelijkheden voor vestiging van nieuwe grote lawaaimakers beperkt. Dat betekent echter geen verlaging van de toegestane maximale milieucategorie, maar alleen de uitsluiting van grote lawaaimakers.

Door de dezonering en de nieuwe geluidscontour vallen de bedrijfswoningen langs de Thamerweg (parallel aan de Molenlaan) binnen de genoemde geluidscontour. Ditzelfde geldt voor de woningen aan de oostzijde van het plangebied die aan de Amsteldijk-Noord liggen. Tegelijk met dit bestemmingsplan zal daarom voor de (bedrijfs)woningen die zich binnen deze contour vallen hogere waarden worden aangevraagd. De geluidbelasting overschrijdt de maximale geluidbelasting van 60 dB(A) voor bestaande woningen niet. De hogere waarden die aangevraagd moeten worden voor industrieelawaai zijn aangegeven in tabel 3.

5.5.3 *Gevolgen dezonering voor bestaande woningen*

Woningen die met dezonering geluidsgevoelig worden

Er zijn een aantal woningen aanwezig binnen de huidige grenzen van het industrieterrein. Bij deze woningen verandert de geluidsgevoelige status vanwege de dezonering. In de huidige situatie genieten deze woningen geen tot zeer beperkte bescherming tegen industriegekluid. Deze woningen genieten al wel bescherming voor wegverkeerslawaaai. Bij gedeeltelijke dezonering worden deze woningen geluidsgevoelige objecten voor industrieelawaai.

Het betreft de volgende woningen:

- Industrierweg 2;
- Thamerweg nummer 74, 74a, 75a en 76;
- De Visserlaan nummers 2 en 4;
- Amsteldijk Noord
 - Nummer 7 (geen woning, wel bestemming gemengd);
 - Nummer 8, 18 en 23.



Figuur 22: Woningen die door de dezonering normale geluidsgevoelige objecten worden

Woningen binnen nieuwe geluidzones

Van de hiervoor genoemde woningen liggen de volgende woningen met de dezonering binnen een geluidzone industrielaai:

- Industrieweg 2;
- Thamerweg 74, 74a , 75a en 76.

Voor deze woningen wordt een hogere waarde vastgesteld voor industrielaai.

Adres	Aantal woningen	Aan te vragen hogere waarde industrie (dB(A))
Industrieweg 2	1	56
Thamerweg 74, 74a, 75a en 76	4	55

Tabel 3: Aan te vragen hogere waarden industrielaai

5.5.4 Wegverkeerslaai

De woningen die momenteel op het gezoneerde terrein liggen en met de vaststelling van dit bestemmingsplan niet meer binnen het gezoneerde terrein liggen, dienen ook op wegverkeerslaai onderzocht te worden. Dit is in het akoestisch onderzoek voor dezonering meegenomen.

Uit de berekeningen blijkt dat voor vier woningen aan de Thamerweg hogere waarden voor wegverkeerslaai aangevraagd moeten worden. Het gaat om de woningen aan de

Thamerweg 74, 74a, 75a en 76. In onderstaand tabel is aangegeven welke hogere waarden voor wegverkeerslawaai moeten worden aangevraagd voor welke woningen.

Adres in gemeente Uithoorn	Aantal woningen	Aan te vragen hogere waarde wegverkeer (dB)
Thamerweg 74	1	54
Thamerweg 74a	1	53
Thamerweg 75a	1	55
Thamerweg 76	1	55

Tabel 4: Aan te vragen hogere waarden wegverkeerslawaai

5.5.5 Cumulatie industrielawaai en wegverkeerslawaai

Indien hogere waarden worden aangevraagd en het plan is gelegen binnen de zones van meerdere geluidbronnen, dient tevens onderzoek gedaan te worden naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidsbronnen. Er dient te worden aangegeven op welke wijze met de samenloop rekening is gehouden bij het bepalen van de te treffen maatregelen (art. 110a en 110f van de Wgh).

Conform artikel 110f van de Wet geluidhinder is de cumulatie bepaald van de geluidsbelasting vanwege industrielawaai en wegverkeerslawaai bij de vijf woningen, die na de (gedeeltelijke) dezonering in een geluidzone van de industrieterreinen komen te liggen.

De cumulatieve geluidsbelasting bedraagt, met uitzondering van de woning aan Thamerweg 74a, $L_{den} = 61$ dB. Voor Thamerweg 74a bedraagt de cumulatie $L_{den} = 60$.

Gezien de situering van de woningen in de huidige situatie op een gezoneerd industrieterrein en in de toekomstige situatie op een bedrijventerrein kan de aangegeven geluidsbelasting als acceptabel worden gezien. Immers op een gezoneerd industrieterrein wordt een geluidsbelasting tot 65 dB(A) voor een (bedrijfs-)woning nog acceptabel geacht (zie Handreiking industrielawaai en vergunningverlening).

Er zijn ten aanzien van de gecumuleerde geluidbelasting geen aanvullende maatregelen in de vorm van dove gevels of vliesgevels benodigd.

5.5.6 Gevolgen overige bedrijven

Dezonering van een industrieterrein geeft akoestisch gezien enige consequenties voor de bedrijven die van een gezoneerd industrieterrein naar een niet gezoneerd bedrijventerrein gaan:

1. (bedrijfs)woningen op het (gezoneerde) industrieterrein zijn niet-geluidsgevoelig;
2. (bedrijfs)woningen op een bedrijventerrein zijn wel geluidsgevoelig. Dit betekent dat een naast een bedrijf gelegen woning niet geluidsgevoelig is, zolang het terrein gezoneerd is en wel geluidsgevoelig wordt na dezonering;

3. er zijn andere toetsingscriteria voor de geluidsemissie vanwege de bedrijven in de omgeving, die dienen te voldoen aan de standaardgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Het beoordelingspunt voor de geluidsbelasting van de bedrijven verhuist vanwege de dezonering van 50 meter uit de grens van de inrichting (met een grenswaarde van 50 dB(A)) naar de meest nabij gelegen geluidsgevoelige woning voor woningen op het bedrijventerrein (met een grenswaarde van 55 dB(A)).

Er ontstaat mogelijk een knelpunt voor deze bedrijven indien hierdoor hun geluidsruijnte wordt beperkt. In de huidige situatie is de geluidsruijnte 50 dB(A) op 50 meter; dit komt overeen met een geluidsbelasting van 55 dB(A) op 30 meter uit de grens van de inrichting. De geluidsruijnte van een bedrijf kan derhalve worden beperkt, indien één of meerdere betreffende woningen binnen een afstand van 30 meter van een bedrijf is gelegen. Op basis hiervan is onderzocht welke inrichtingen op minder dan 30 meter afstand zijn gelegen van deze woningen. Bij deze bedrijven is aangegeven welke categorie bedrijf het betreft en wat de richtafstand voor geluid is conform de Handreiking Bedrijven en milieuzonering.

Uit tabel VII uit het akoestisch onderzoek (pagina 20) blijkt dat er bij één bedrijf op basis van de richtafstand voor geluid, mogelijk sprake is van daadwerkelijk beperking van de geluidsruijnte: het bedrijf Comron International B.V., aan de Amsterdamseweg 20. Dit bedrijf reviseert gebruikte koelapparatuur en handelt hierin. Gezien de indeling van het terrein van Comron International B.V. vinden de revisiewerkzaamheden in de hal plaats en is er buitenopslag van (onderdelen van) de koelapparatuur. Op basis hiervan kan worden verwacht dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus in de omgeving bij de woningen kunnen voldoen aan de grenswaarde van 55 dB(A). Er kunnen wel geluidspieken optreden ten gevolge van het laden en lossen van de koelapparatuur. Deze mogen buiten de toetsing worden gelaten, indien deze werkzaamheden in de dagperiode plaatsvinden.

Op basis van deze schouwing wordt geconcludeerd dat het zeer waarschijnlijk is, dat Comron Internationaal B.V. in de gegeven situatie ook bij de woningen aan de Thamerweg 74a, 75a en 76 voldoet aan de standaardgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit. De gemeente is in contact met Comron Internationaal B.V. hierover. Indien nodig, worden er maatwerkvoorschriften opgesteld.

5.5.7 Conclusie

Industrielawaai

Uit de berekeningen blijkt dat voor de woningen aan Industriereweg 2 en Thamerweg 74 t/m 76 een hogere waarde voor industriegeluid in het kader van de Wet geluidhinder aangevraagd moet worden.

In tabel 3 is aangegeven voor welke woningen welke hogere waarden voor industrielawaai moeten worden aangevraagd.

Wegverkeerslawaaï

Uit de berekeningen blijkt dat voor vier woningen aan de Thamerweg hogere waarden voor wegverkeerslawaaï aangevraagd moeten worden. Het gaat om de woningen aan de Thamerweg 74, 74a, 75a en 76. In tabel 4 is aangegeven voor welke woningen welke hogere waarden voor wegverkeerslawaaï moeten worden aangevraagd.

Cumulatie industrielawaaï en wegverkeerslawaaï

Het blijkt dat bij alle vijf genoemde woningen cumulatie optreedt. De cumulatieve geluidsbelasting bedraagt, met uitzondering van de woning aan Thamerweg 74a, $L_{den} = 61$ dB. Voor Thamerweg 74a bedraagt de cumulatie $L_{den} = 60$. Gezien de situering van de woning in de huidige situatie op een gezoneerd industrieterrein en in de toekomstige situatie op een bedrijventerrein kan de aangegeven geluidsbelasting als acceptabel worden gezien. Immers op een gezoneerd industrieterrein wordt een geluidsbelasting tot 65 dB(A) voor een (bedrijfs-)woning nog acceptabel geacht (zie Handreiking industrielawaaï en vergunningverlening).

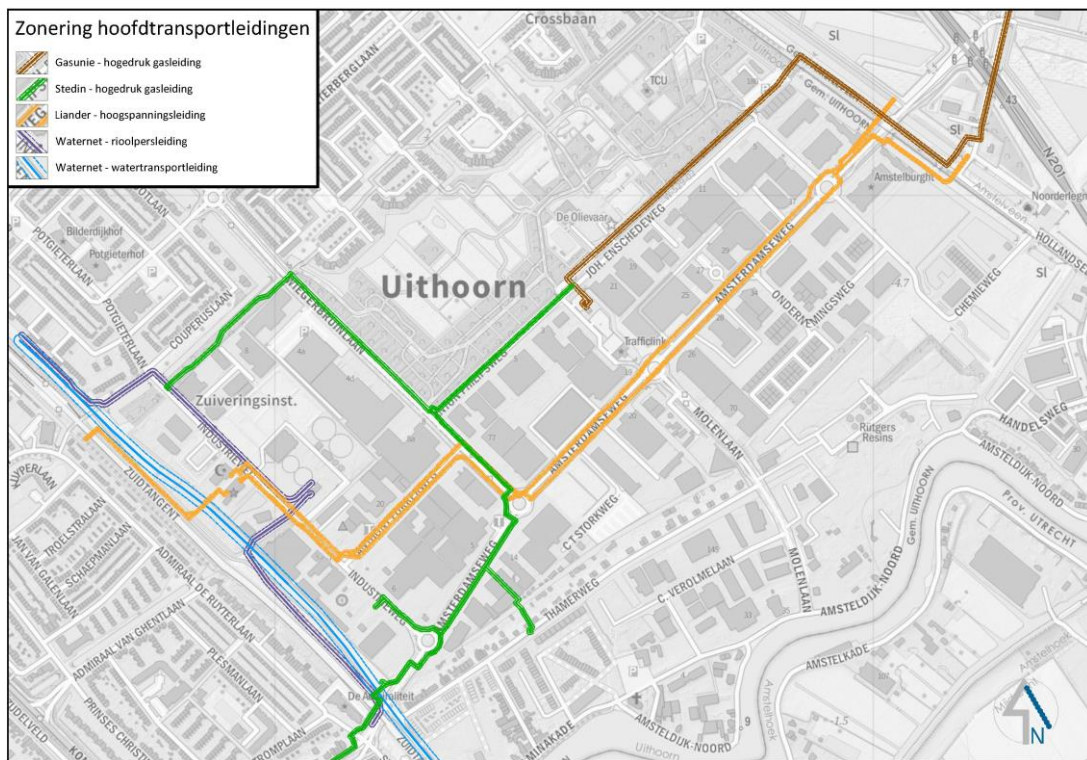
Lettende op het voorgaande, vormt de gedeeltelijke dezonering van het bedrijventerrein geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein. De dezonering heeft geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de woningen op, en in de directe nabijheid van, het bedrijventerrein. Aan de andere kant worden de rechten van de bedrijven gerespecteerd. Het ontwerpbesluit tot vaststellen van de hogere waarden wordt gelijk met het ontwerpbestemmingsplan vrij gegeven voor ter inzage legging. De beschikking voor hogere waarden is als bijlage 7 toegevoegd bij de toelichting.

5.6 Kabels en leidingen

Relevante kabels en leidingen voor de planologie zijn:

- hogedruk transportleidingen voor gevaarlijke stoffen;
- hogedruk gastransportleidingen;
- hogedruk watertransportleidingen en rioolpersleiding met een regionale functie en optisch vrije paden;
- hoogspanningsleidingen.

Binnen het plangebied liggen diverse kabels en leidingen die een planologische bescherming hebben. De ligging van de kabels en leidingen is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Figuur 23: Ligging planologisch relevante leidingen

Hogedruk gasleiding

Daarnaast liggen van Stedin en de Gasunie hoge druk gasleidingen op het bedrijventerrein. Deze leidingen hebben aan weerszijde van de leidingen belemmerende stroken. Deze stroken variëren, maar zijn maximaal 4 meter. De leidingen met de belemmerde stroken zijn aangegeven op de verbeelding. In de regels zijn de gebruiks- en bouw mogelijkheden opgenomen voor deze stroken.

Hoogspanningsleiding

Van oost naar west ligt onder het bedrijventerrein een hoogspanningsleiding van 50 kV en hoger. Deze leiding heeft aan weerszijde van de leiding een maximaal belemmerende strook van 3 meter ten opzichte van opstal en bebouwing. De leiding met de belemmerde strook is aangegeven op de verbeelding. In de regels zijn de gebruiks- en bouw mogelijkheden opgenomen voor deze strook.

Hogedruk rioolpersleiding en watertransportleiding

In de Petrus Steenkampweg ligt een hogedruk watertransportleiding met een diameter van 1.500 mm. Deze watertransportleiding heeft aan weerszijde van de leiding een belemmerende strook van 10 meter. Naast de watertransportleiding ligt er binnen het plangebied ook een rioolpersleiding van 700 mm van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Deze leiding heeft aan weerszijde van de leiding een belemmerende strook van 5 meter. De leidingen met de belemmerde stroken zijn aangegeven op de verbeelding. In de regels zijn de gebruiks- en bouw mogelijkheden opgenomen voor deze stroken.

Conclusie

Lettende op het voorgaande vormt het aspect Kabels en leidingen geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein.

5.7 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m². Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Ook het aspect stikstof kan zorgen voor belemmeringen. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 5.9 'Natuurwetgeving'.

Plangebied

Voor dit bestemmingsplan kan worden vastgesteld dat er geen sprake is van verslechtering van luchtkwaliteit in betekende mate, omdat:

- voorliggend bestemmingsplan voornamelijk een actualiseringsplan betreft, waarin de bestaande (planologische) situatie met bijbehorende geldende rechten centraal staat.
- met dit bestemmingsplan nieuwe PDV, publieksgerichte- en maatschappelijke dienstverlening en zelfstandige kantoren uitsluitend wordt toegestaan met een

wijzigingsbevoegdheid. Nieuwe PDV is alleen onder meerdere voorwaarden mogelijk waaronder dat uit onderzoek moet blijken dat de verschillende milieuaspecten geen belemmering vormen. Er moet dus worden aangetoond dat er geen sprake is van verslechtering van de luchtkwaliteit in betekende mate.

Conclusie

Aangezien nieuwe PDV, publieksgerichte- en maatschappelijke dienstverlening en zelfstandig kantoren pas na een wijzigingsbevoegdheid onder meerdere voorwaarden gerealiseerd kan worden, zal er geen sprake zijn van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekende mate.

5.8 Luchtvaart Schiphol

Luchthavenindelingbesluit

Het rijksbeleid ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen van Schiphol is geformuleerd in het Luchthavenindelingsbesluit van 26 november 2002. Hierna is Luchthavenindelingsbesluit op 23 oktober 2017 gewijzigd vastgesteld. Dit in verband met de wijziging van de regels met het oog op de externe veiligheid en de geluidbelasting alsmede wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening in verband met een ommissie, dat op 1 januari 2018 in werking is getreden. Gemeentebesturen zijn verplicht hun bestemmingsplannen in overeenstemming te brengen met het Luchthavenindelingsbesluit binnen een jaar na de inwerkingtreding.

Sinds eind 2016 is door het ministerie van Infrastructuur en Milieu gewerkt aan een wijziging van het Luchthavenindelingsbesluit. In dit wijzigingsbesluit is de 20 Ke contour opgenomen in een 5^e LIB gebied en is in het LIB4 gebied de woningbouwmogelijkheden voor kleinschalige ontwikkelingen verruimd. Het huidige 20 Ke gebied is opgenomen als 'afwegingsgebied geluid en externe veiligheid'. Dit houdt in dat woningbouw uitsluitend in het bestaand stedelijk gebied (uitgezonderd Ruimte voor Ruimte woningen) mogelijk is, mits door de gemeente een integrale afweging is gemaakt hoe wordt omgegaan en ingespeeld op de aspecten geluid en externe veiligheid in het kader van de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Beperking bebouwing

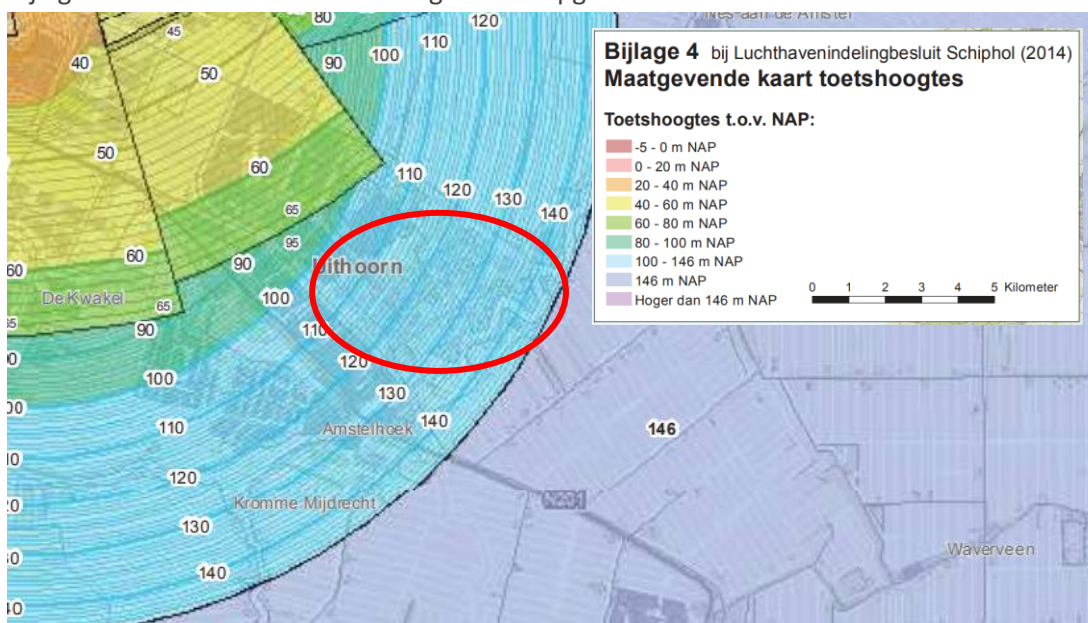
In bijlage 3 van het Luchthavenindelingsbesluit worden de beperkingen voor bebouwing gegeven. Het plangebied valt niet binnen één van de beperkingsgebieden (zie figuur 24).



Figuur 24: Bijlage 3 bij Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Beperking bebouwing)

Maatgevende kaart toetshoogtes

In bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit worden de maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten aangegeven. In beginsel mogen geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan het kaartje hieronder als maximale waarden aangeeft. De hier bedoelde objecten kunnen verschillend van aard zijn zowel gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden. De maximale toelaatbare hoogtes die hieruit voortvloeien voor het plangebied zijn 110 tot 140 m +NAP. Dit bestemmingsplan maakt geen bouwwerken mogelijk die hoger zijn dan 110 m +NAP. In figuur 25 is een uitsnede van bijlage 4 van het Luchthavenindelingbesluit opgenomen.

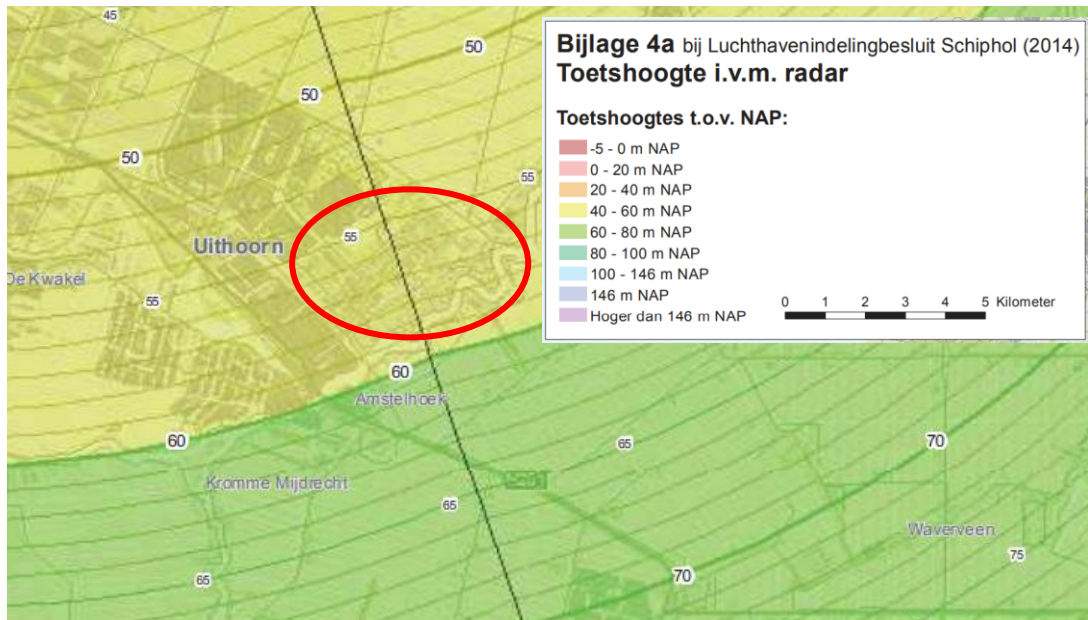


Figuur 25: Bijlage 4 bij Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Maatgevende kaart toetshoogtes)

Toetshoogtes i.v.m. radar

In bijlage 4a van het Luchthavenindelingbesluit wordt de toetshoogte in verband met radar aangegeven. Objecten die hoger zijn dan de in die bijlage aangegeven maximale waarde zijn toegestaan mits uit een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport blijkt dat het object geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur.

met het oog op veilig luchtverkeer. De maximale toelaatbare hoogtes die hieruit voortvloeien voor het plangebied zijn 55 tot 60 m +NAP. Het onderliggende bestemmingsplan maakt geen bouwwerken mogelijk die hoger zijn dan 55 m +NAP. In figuur 26 is een uitsnede van bijlage 4a van het Luchthavenindulingsbesluit opgenomen.



Figuur 26: Bijlage 4a bij Luchthavenindulingsbesluit Schiphol (Toetshoogtes i.v.m. radar)

Beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies

Het plangebied valt buiten het gebied in het LIB waar beperkingen gelden ten aanzien van vogelaantrekkende functies (bijlage 5 van het Luchthavenindulingsbesluit). Binnen deze toetszone is een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

1. industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
2. viskwekerijen met extramurale bassins;
3. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
4. natuurreservaten en vogelreservaten;
5. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 ha.

Gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën is wel toegestaan indien dat gebruik of die bestemming rechtmatig is op het moment van inwerkingtreding van het Luchthavenindulingsbesluit (20 februari 2003). Ook in dit geval kan een gebruik of bestemming binnen de genoemde categorieën wel gerealiseerd worden indien een verklaring van geen bezwaar is verleend. Figuur 27 betreft een uitsnede van bijlage 5 van het Luchthavenindulingsbesluit.



Figuur 27: Bijlage 5 bij Luchthavenindelingbesluit Schiphol (beperking aantrekken vogels)

Conclusie

Op het gebied van de luchtvaart zijn er geen belemmeringen.

5.9 Natuurwetgeving

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. Het doel van de wet is om de biodiversiteit in Nederland te beschermen. Onder de Wnb geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. De zorgplicht houdt in dat tegen de werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van activiteiten en ontwikkelingen op beschermde soorten. Vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten goed samen. Onder de Wnb geldt dat door de provincie onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op de beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden en dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast.

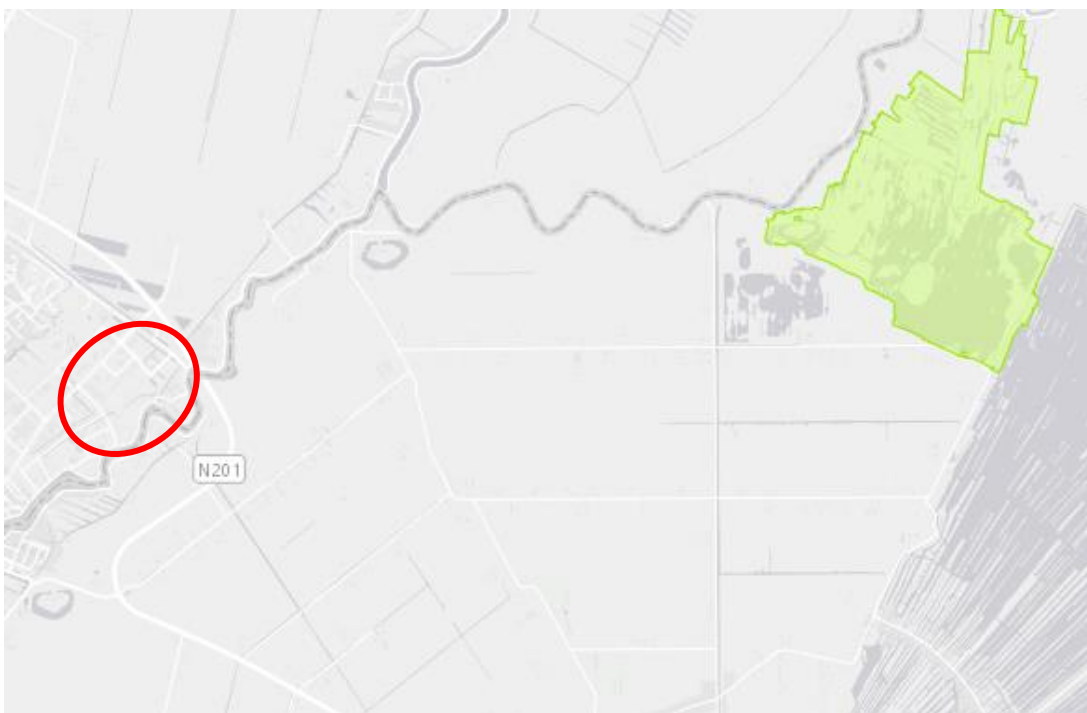
Plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN, maar grenst wel aan het plangebied. Fysieke aantasting van de NNN in de vorm van ruimtebeslag is uitgesloten. Het Zijdelmeer is ook opgenomen als NNN.



Figuur 28: Plangebied ter hoogte van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Botshol en ligt op circa 4,2 kilometer afstand ten oosten van het plangebied.



Figuur 29: Ligging Natura 2000-gebied Botshol ten opzichte van plangebied

Aangezien voorliggend bestemmingsplan voornamelijk een actualiseringsplan betreft, waarin de bestaande (planologische) situatie met bijbehorende geldende rechten centraal staat, wordt aangenomen dat er geen significante aantasting van de NNN aan de orde is. Wel worden er nieuwe functies (nieuwe PDV, publieksgerichte- en maatschappelijke dienstverlening en zelfstandige kantoren) die met name een hoge verkeersaantrekkende werking hebben met wijzigingsbevoegdheden mogelijk gemaakt binnen het plangebied. Hetgeen een negatieve invloed kan hebben op de natuur. In de wijzigingsbevoegdheden wordt onder ander daarom in algemene termen opgenomen dat uit onderzoek moet blijken dat de verschillende milieuaspecten geen belemmering vormen op de wijziging. Dit geldt ook voor eventuele stikstofdepositie op Natura-2000 gebied Botshol. Hiermee is in de regels geborgd dat deze nieuwe ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op de natuur.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.10 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is opgesteld op basis van de Waterwet. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050.

Met dit NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streeft het Rijk naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in het bestemmingsplan Herziening Landgoederen en Groene Gebieden verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Bestuursakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte.
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen.
- Doelmatig beheer van de waterketen.
- Werkzaamheden slim combineren.
- Het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Provinciale Watervisie 2016-2021

De Provinciale Watervisie is ter ontwerp voorgelegd op 23 december 2015 en geldt tot 2021. Het plan geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 - 2050 en de acties tot 2021. De volgende doelen worden nagestreefd:

- waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- zorgen voor schoon en voldoende drinkwater;
- kader stellen voor regionale waterkeringen;
- beoordelen versterkingsplannen primaire waterkeringen en bevorderen ruimtelijke kwaliteit;
- waterrobuust inrichten bevorderen;
- bijdragen aan schoon en voldoende oppervlaktewater;
- zorgen voor schoon en voldoende grondwater.

Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling pro-actief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie op basis van de Wro.

Waterbeheersplan AGV 2016-2021

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) heeft de zorg voor het regionale watersysteem. Het waterschap streeft op een duurzame en kosteneffectieve wijze naar optimale bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van schoon water en efficiënte

zuivering van afvalwater. Daarnaast draagt het waterschap op het gebied van recreatie, landschap en cultuurhistorie bij aan verbetering. waterbeheerplan 2016-2021, vastgesteld op 8 oktober 2015, bouwt voort op het plan voor de periode 2010-2015 en houdt tegelijk rekening met nieuwe ontwikkelingen. Voor de komende periode heeft het AGV per thema een aantal wensbeelden voor 2030 genoemd.

Thema's

- Waterveiligheid
Insteek van het AGV is een waterrobuuste inrichting van de omgeving. Wanneer de veiligheid in het gedrang dreigt te komen houdt het AGV rekening met economische, landschappelijke en natuurwaarden. Voor de primaire waterkeringen heeft het Rijk het vereiste veiligheidsniveau opnieuw bepaald. De wettelijke verankering van de nieuwe veiligheidsnormering is voorzien voor 2017. De nieuwe veiligheidsnormering is gebaseerd op een risicobenadering: bij grote gevolgen (veel schade en slachtoffers) hoort een strengere norm voor primaire waterkeringen; bij minder grote gevolgen is een minder strenge norm voor de primaire waterkeringen acceptabel.
- Voldoende water
Doel voor 2021 is dat er sprake is van een robuust watersysteem die de functies van gebieden faciliteren, en wateroverlast en watertekort voorkomen. Er is voldoende water beschikbaar voor vitale functies, nu en in de toekomst.
- Schoon water
Het bepalende reguleringskader hiervoor is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Die verplicht alle Europese lidstaten maatregelen te nemen om de ecologische en chemische kwaliteit in hun wateren te herstellen. Het AGV wil zorgen dat al het water in het beheergebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie: voor veeteelt en akkerbouw, als grondstof voor drinkwater, voor recreatie en visserij, als proceswater en voor de natuur. Het doel is dat inwoners en bezoekers het water in het gebied ervaren als een verrijking van de omgeving.
- Waterketen (voorheen de term afvalwater)
Het AGV zorgt ervoor dat het stedelijk afvalwater volgens de gemaakte afspraken wordt afgenomen, vervoerd en gezuiverd. Dat gebeurt volledig conform de effluenteisen. Om te kunnen voldoen aan de lozingseisen wordt de komende periode gewerkt aan onder meer de effectiviteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's). Daarnaast ontwikkelt het AGV een strategie om ervoor te zorgen dat microverontreinigingen geen belemmeringen gaan vormen voor het hergebruik van het effluent of voor lozing van het effluent op het oppervlaktewater. Verder heeft het AGV als doel om in 2020 klimaatneutraal te zijn. Hiervoor worden extra maatregelen genomen. Onder meer bij gemalen, rwzi's en gebouwen van het waterschap wordt duurzame energie gebruikt en opgewekt.
- Op en om het water
Het AGV heeft als doel voor 2030 in een groot deel van het beheersgebied de integrale uitvoerder te zijn van alle watertaken. In de komende planperiode wordt

nagegaan of het wenselijk en haalbaar is om vaarwegbeheer en nautisch beheer tot zelfstandige taken van het waterschap te maken.

Naast de bovenstaande doelen richt het AGV zich ook op een intensieve samenwerking met gemeenten, provincie, het Rijk en de waterschappen, burgers, bedrijfsleven en de landbouw- en agrarische sector. Daarnaast wordt ook op internationaal niveau samenwerking gezocht om onder andere te komen tot innovatie oplossingen.

Keur 2019

Uithoorn valt binnen het werkingsgebied van Waterschap Amstel, Keur, Vecht. Binnen dit Waterschap is de keur 2019 van kracht, dit is de opvolger van de Keur 2017. De Keur is één van de instrumenten van beheer die de waterbeheerder ter beschikking staan om de doelstellingen van waterbeheer te behalen. De drie hoofddoelstellingen die vanuit de Waterwet zijn aangegeven zijn:

- voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen.

Bij waterkeringen is er onderscheid in primaire, secundaire en tertiaire waterkeringen. Dit zegt iets over het belang en de functie van de betreffende waterkering voor de bescherming tegen overstroming. Primaire waterkeringen worden door het rijk aangewezen en zijn van nationaal belang. Secundaire waterkeringen beschermen achtergelegen land direct of indirect tegen overstroming vanuit hoger gelegen boezem- of tussenboezemwateren. De provincies hebben bijna alle secundaire keringen in het beheergebied van AGV aangewezen als regionale keringen. Binnen bepaalde polders liggen zogenaamde polderkaden, de tertiaire keringen. Dit zijn waterkeringen die deels ook kunnen functioneren als compartimenteringkering bij het bezwijken van achter- of voorliggende boezemwaterkeringen. Zij kunnen het overstroomde gebied beperken of verdere overstroming vertragen en daarmee de economische schade beperken.

De kernzone van primaire en secundaire waterkeringen hebben een breedte van respectievelijk 5 en 3 meter. De beschermingszone ter weersijden van de oppervlaktewaterlichamen, gerekend vanuit de waterlijn voor watergangen met een flauw oevertalud en gerekend vanuit de insteek van de oever voor watergangen met een steile oevertalud bedraagt 5 meter langs primaire wateren en 40 cm langs secundaire wateren. De breedtes kunnen hier vanaf wijken als het bestuur heeft besloten tot een andere breedte.

Stedelijk Waterplan Uithoorn

Het stedelijk waterplan (uit 2007) heeft betrekking op het watersysteem van het stedelijke gebied, inclusief uitbreidingsplannen van de gemeente Uithoorn. Verder worden ook de in- en uitstralingseffecten voor de omliggende landelijke gebieden meegenomen. Het plan is een gezamenlijk product van Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en de

gemeente Uithoorn en dient als verbindingsmiddel tussen verschillende raakvlakken, zoals ecologie en Ruimtelijk Ordening.

Het stedelijk waterplan gaat ook over de toekomst van het grond- en oppervlakte watersysteem van de gemeente en bevat plannen voor de recreatie en natuur die hieraan verbonden zijn, waarbij onderscheid is gemaakt tussen plannen ten behoeve de gehele gemeente en maatregelen voor vier deelgebieden. De volgende vier deelgebieden worden gehanteerd:

1. Stedelijk gebruikswater.
2. Stedelijk leefwater.
3. Natuur.
4. Nieuwe gebieden.

Maatregelen gehele gemeente

De maatregelen die gelden voor de gehele gemeente worden onderverdeeld in driecategorieën, namelijk:

1. Primaire waterthema's.
2. Ruimtelijke waterthema's.
3. Beleid- en beheerthema's.

Onder de primaire thema's valt o.a. de bescherming tegen overstromingen, het beperken van de kans op wateroverlast en het verbeteren van de waterkwaliteit. De ruimtelijke waterthema's richten zich op het verhogen van natuurwaarden, het verhogen van de belevingswaarden en het vergroten van de recreatieve waarde van het water. Binnen het thema beleid en beheer wordt er naar gestreefd dat het Waterplan in de toekomst gaat dienen als kader voor watertoetsen, dat onderhoudswerkzaamheden beter worden afgestemd tussen de gemeente en het hoogheemraadschap en dat het Waterplan bekendheid genereert onder de inwoners en andere belanghebbenden.

De waterkwaliteit in Uithoorn wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het inlaatwater en de overstorting uit het rioolstelsel. Deze overstorting vindt enkele keren per jaar plaats. Op het bedrijventerrein is RWZI Uithoorn aanwezig, maar deze heeft een beperkte capaciteit. In de gemeente wordt zoveel mogelijk getracht om de kwaliteit van het water te verbeteren. Het beleid gericht op deze kwaliteitsverbetering is te vinden in het stedelijk waterplan Uithoorn. In de afgelopen jaren zijn al verschillende maatregelen genomen ter verbetering van de waterkwaliteit. Zo zijn onder andere de stuwen in Uithoorn geautomatiseerd en wordt er nog onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om de overstorting vanuit het riool te beperken.

Maatregelen per deelgebied

Het bedrijventerrein valt voor een deel in het deelgebied stedelijk gebruikswater (ten westen van Molenlaan) en voor een deel in het deelgebied stedelijk leefwater (ten oosten van Molenlaan).

De functie stedelijk gebruikswater geldt voor gebieden met een (verbeterd) gemengd rioolstelsel. De potenties voor het water zijn in dit deelgebied beperkt. De waterkwaliteit is onvoldoende en een belangrijke verbetering van de waterkwaliteit is voorlopig niet haalbaar. Het water wordt zo gebruikt dat er een geringe contactkans is met het water. Bij het opnieuw inrichten van delen van het bedrijventerrein (in dit deelgebied) wordt nadrukkelijk gekeken of vergroting van de waterberging mogelijk is. Enkele singels bieden ruimte voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Het rioolstelsel wordt tevens omgebouwd, waarmee wordt voldaan aan de nieuwe milieueisen.

De functie stedelijk leefwater geldt voor de gebieden met een gescheiden of verbeterd gescheiden rioolstelsel. De waterkwaliteit is hier momenteel matig. Het streefbeeld voor 'stedelijk leefwater' richt zich op water in woonwijken en bedrijventerreinen waar geen of weinig verontreinigde lozingen plaatsvinden. Recreatief gebruik met een zekere contactkans is zeker mogelijk. Kansen in deze gebieden spitsen zich daarom toe op recreatief gebruik. Voor het bedrijventerrein zijn geen specifieke maatregelen benoemd.

Watertoets

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Ten behoeve van de watertoets is voor het plangebied de waterhuishoudkundige situatie onderzocht. Daarbij wordt aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, aanwezige waterstaatswerken en de wijze waarop met hemelwater en afvalwater wordt omgegaan.

Bodem en grondwater

De regionale bodemopbouw is weergegeven in de onderstaande tabel. De gegevens uit deze tabel zijn ontleend aan de Grondwaterkaart van Nederland (TNO).

Globale diepte (m-mv)	Geohydrologische schematisatie	Lithostratigrafie	Samenstelling
0 – 11	Deklaag	Holoceen, Westland Formatie, Formaties van Twente	Kleien, veen fijne en matig fijne slibhoudende zanden
11 – 50	Eerste watervoerend pakket	Kreftenheye, Eem Formatie, Formatie van Urk en Sterksel, Formatie van Kedichem	Fijne en matig grove (slibhoudende) zanden, matig fijne en grove grindhoudende zanden
50 -	Scheidende laag		Kleilagen, fijne en matig grove slibhoudende zanden

Tabel 5 bodemopbouw

De maaiveldhoogtes binnen het plangebied variëren van +0,10 m bij Amsteldijk Noord (secundaire kering) tot -1,00 m bij de Verolmelaan, -1,70 m bij de Thamerweg (secundaire kering met een theoretische kruinhoogte van -1,31 m) en -4,50 m Amsterdamseweg.

Aan de noordzijde van het bedrijventerrein blijken relatief geringe ontwateringsdieptes voor te komen. Geringe ontwateringsdieptes vormen een indicatie van mogelijke wateroverlast ten gevolge van hoge grondwaterstanden. Bij de realisatie van nieuwe bedrijfsbebouwing zal moeten worden bekeken hoe mogelijke wateroverlast kan worden tegen gegaan.

Oppervlaktewater

Op het bedrijventerrein is relatief weinig water aanwezig. Het watersysteem binnen het bedrijventerrein is met name gericht op het doorvoeren en afvoeren van het water naar de naastgelegen Bovenkerkerpolder waar het via de Hoofdtocht verder kan worden afgevoerd in het regionale systeem.

De hoofdwatgangen binnen het plangebied zijn op grond van de Keur van het waterschap aangemerkt als primair water. De primaire watgangen die zijn vastgelegd op de Legger van het waterschap kennen een beschermingszone van 5 meter gerekend vanaf de bovenkant insteek oever en zijn primair bestemd voor water.

Overige watgangen zijn bedoeld voor het bergen van het hemelwater van het bedrijventerrein. Aan deze watgangen is ook een bestemming 'Water' toegekend vanwege de primaire waterhuishoudkundige functie.

Waterkeringen

Binnen het plangebied liggen twee secundaire waterkeringen:

- Waterkering ten behoeve van de watergang ten zuiden van de Thamerweg;
- Waterkering ten behoeve van De Amstel.

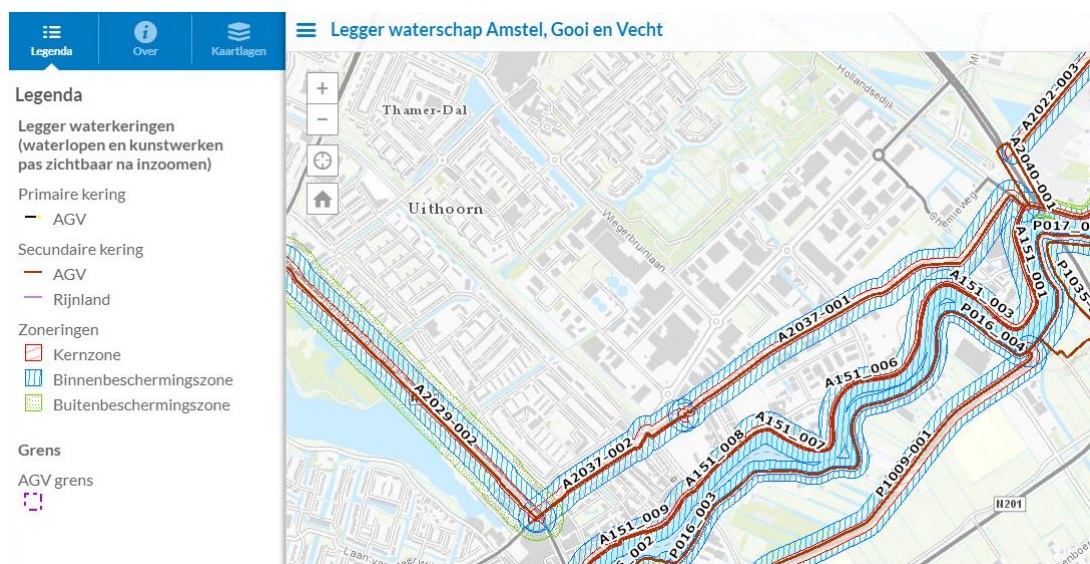
Deze waterkeringen dienen beschermd te worden. De waterkeringen zijn vastgelegd op de Legger van waterschap Amstel, Gooi en Vecht en bestaan uit een kernzone en een beschermingszone. De breedte van de kern- en beschermingszones zijn vastgelegd op de Legger. De kern- en beschermingszones van de watergang ten zuiden van de Thamerweg vallen binnen het plangebied. De binnenkant van de beschermingszone van De Amstel valt binnen het plangebied. Op de verbeelding en in de regels is de bescherming van deze twee secundaire waterkeringen geborgd door de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' op te nemen.

Het bedrijf Hercules B.V. gevestigd aan de Molenlaan 29 op het bedrijventerrein Uithoorn en De Stichting Uithoorn in Bedrijf als belangenvereniging van onder andere ondernemers op het Bedrijventerrein Uithoorn zijn met succes opgekomen tegen het leggen van de dubbelbestemmingen Waterstaat – Waterkering en Waterstaat – Waterlopen aan beide zijden van de watergang ten zuiden van de Thamerweg. Beide partijen betogen dat de gemeente met het leggen van bedoelde dubbelbestemmingen, de mogelijkheden voor

gebruik en bouwen ter plaatse heeft beperkt zonder dat zij dit overigens heeft gemotiveerd. De Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State heeft in zijn uitspraak van 12 januari 2022 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2022:74 geoordeeld dat de raad de dubbelbestemming diende te verwijderen, hetgeen de raad heeft gedaan bij zijn herstelbesluit van 29 september 2022. Reden voor het oordeel van de RvS is dat legaal bestaande bebouwing en gebruik als zodanig in het bestemmingsplan moet worden beschermd. Dit houdt in dat in geval van een geldige door het college van burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning op het betreffende perceel alleen nog de enkelbestemming 'Bedrijf' rust.

Aangrenzend aan het plangebied ligt naast bovengenoemde waterkeringen, die direct water keren, ook nog een waterkering, waartegen onder normale omstandigheden geen water staat. Dit is de zogenaamde indirecte waterkering. De Hollandse Dijk, aan de noord-oostzijde van het plangebied, is zo'n waterkering. Ook deze waterkering geniet bescherming door een zone. Deze beschermingszone ligt gedeeltelijk binnen het plangebied en is zodoende op de verbeelding met een dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterlopen' opgenomen.

Op grond van de Keur van het waterschap dient voor werken en werkzaamheden aan waterkeringen een watervergunning te worden aangevraagd. In geval van een dijkdoorbraak, komt het water een halve meter hoog te staan. Geadviseerd wordt om met de indeling van het pand hiermee rekening te houden en 'apparatuur' niet op de begane grond te plaatsen.



oppervlak aangesloten op het hemelwaterstelsel. Ruim 90 hectare daarvan is verdeeld over vijf grote stelsels, te weten: Legmeer-West, Meerwijk-West, Meerwijk-Oost en de twee nieuwste delen van het bedrijventerrein. In een deel van het bedrijventerrein wordt het hemelwater gezuiverd via vier lamellenafscidders.

Door toepassing van gescheiden rioolstelsels en het ombouwen van de stelsels van delen van het bedrijventerrein, is al op grote schaal sprake van gescheiden inzameling en verwerking van stedelijk afvalwater en grond- en hemelwater. Het rioolstelsel van het bedrijventerrein wordt omgebouwd.

Voor het afkoppelen komen alleen grote, relatief schone oppervlakken en wegen in de openbare buitenruimte in aanmerking. Verhard oppervlak op particulier terrein wordt niet afgekoppeld. Door uitvoering van deze afkoppelambitie wordt er minder, schoon hemelwater naar de RWZI Uithoorn afgevoerd. Het afkoppelen van verhard oppervlak kan in dit gebied alleen in overleg met het waterschap Amstel Gooi en Vecht.

Uit een indicatieve analyse van de kansen op wateroverlast is gebleken dat onder meer op het bedrijventerrein (in het peilgebied langs de Amstel) te weinig waterberging aanwezig is om de wateroverlastproblemen in het eigen gebied voldoende op te lossen. De algemene oplossingsfilosofie is problemen zoveel mogelijk oplossen in de gebieden waarin ze ontstaan. Bij herinrichting van delen van het bedrijventerrein zal nadrukkelijk gekeken moeten worden naar vergroting van de waterberging. Op het bedrijventerrein bevinden zich enkele singels die ruimte bieden voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers, waaronder de singel langs de J.N. Wagenaarweg en naast de Couperuslaan (net buiten het plangebied).

Duurzaamheid en Klimaatadaptie

De noodzaak om ons aan te passen aan het veranderende klimaat zal de komende jaren alleen maar toenemen. Nu al blijkt dat de gevolgen van klimaatverandering eerder op ons afkomen en in grotere hevigheid dan gedacht. Dit betekent onder andere dat er steeds vaker hevige regenbuien komen, waardoor veel water in een korte tijd zou moeten kunnen infiltreren in de bodem. De klimaatverandering mag geen achterhoedegevecht worden. Dat hoeft ook niet, met alle kennis, ervaring en innovatiekracht die op dit gebied in Nederland aanwezig is. Er liggen zoveel mooie kansen, zoals praktijkvoorbeelden al laten zien: in steden, aan de kust, langs rivieren, op gebouwen en in wijken. Het komt aan op ambitie.

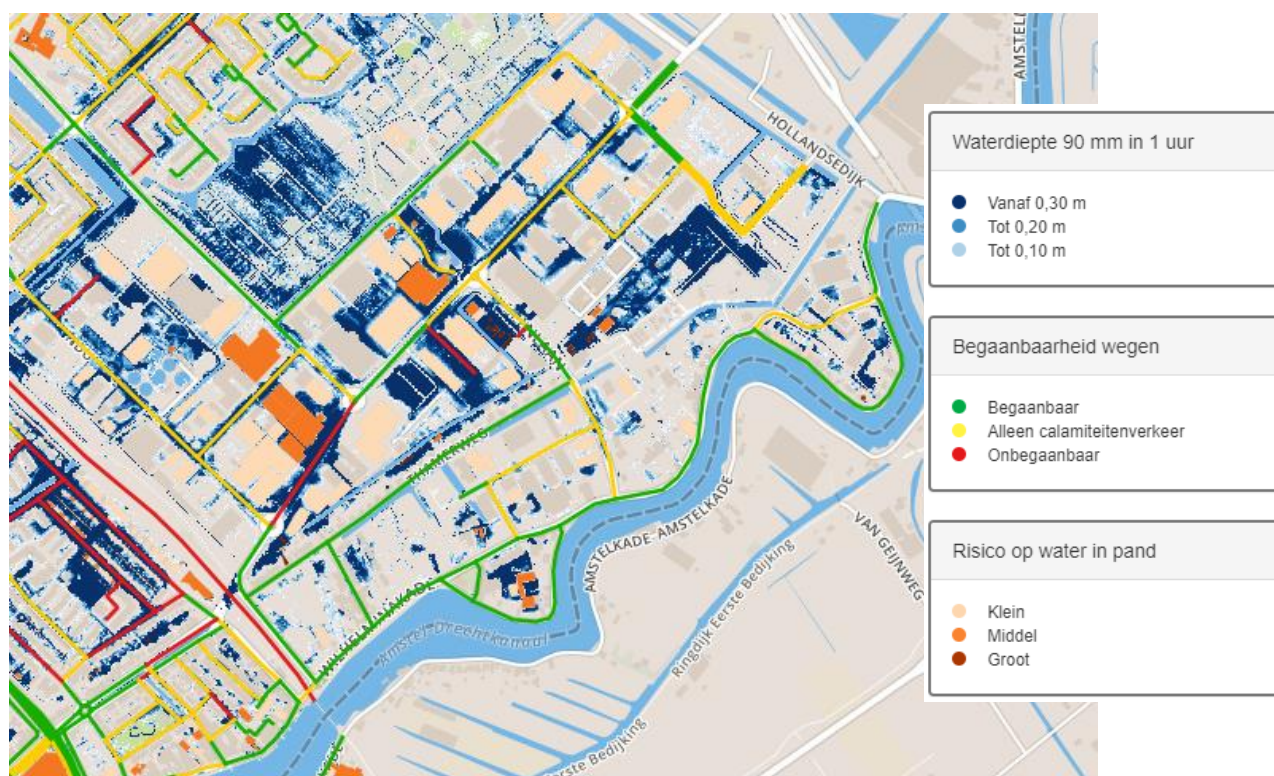
De gemeente Uithoorn heeft een Duurzaamheidsagenda opgesteld (Duurzaamheidsagenda Uithoorn 2019-2022, zie paragraaf 4.4). Bij het herinrichten van het bedrijventerrein liggen kansen van verduurzaming. Hiervoor worden informatiesessies met de ondernemersvereniging Uithoorn gehouden. De gemeente ziet het als hun taak om bedrijven te informeren en te stimuleren over duurzame maatregelen (energie en circulair) en over financieringsmogelijkheden. Stimuleren van zonnepanelen op bedrijfsdaken en het ontwikkelen van een Duurzame Economische Agenda en uitvoeringsplan voor het bedrijventerrein maken hier ook deel van uit.

Dit bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het bedrijventerrein zal bekeken worden welke duurzame maatregelen genomen kunnen worden.

Het is in het kader van het deltaplan ruimtelijke adaptatie verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen rekening te houden met het veranderende klimaat. Het gaat hierbij om maatregelen voor droogte, hitte, wateroverlast en overstroming.

Het plangebied ligt op een plek waar het aandeel overstromingen resulteert in een diepte tot 50 cm gezamenlijk 50% of meer met een kans van 1/3000 – 1/30.000 jaar. Deze risico's zijn afgeleid uit de klimaateffect atlas. Het is belangrijk om na te denken over de inrichting van gebouwen, zodat de meest kwetsbare inrichting minimaal op 50 cm hoogte is geplaatst ten opzichte van het maaiveld.

Bij hevige regenval is de huidige inrichting van het bedrijventerrein ontoereikend. De gemeente Uithoorn is bezig met het opstellen van beleid met betrekking tot waterberging op eigen terrein. Dat beleid voorziet waarschijnlijk in een norm van het bergen van water van 40 mm gedurende 2 uur op eigen terrein (door waterkelders, groene daken of anders te realiseren). Omdat het beleid nog in de maak is, kunnen we met dit bestemmingsplan daar niet op anticiperen.



Figuur 31: Uitsnede AGV Klimaatatlas, themakaart Wateroverlast maaiveld

Een robuuste inrichting van het watersysteem is noodzakelijk. Het bedrijventerrein van Uithoorn is een knelpunt waardoor er een verhoogd risico is op waterschade. Per

peilgebied moet het oppervlakte water 10% bedragen. Dit is nu niet het geval. Mocht dit niet mogelijk zijn dan is het noodzakelijk op een andere manier maatregelen te nemen.

Bij herinrichting is een slim maaiveld ontwerp verplicht. Met een slim maaiveld ontwerp wordt ervoor gezorgd dat schade bij heftige regenval minimaal blijft. Dat houdt in geen water tegen gebouwen aan en hoofdwegen toegankelijk voor calamiteiten vervoer.

Het plangebied ervaart verder hoge hittestress, dit zal in de toekomst verder uitbreiden. Hittestress kan aangepakt worden met extra groen en wateroppervlak.

Inspiratie voor klimaatadaptatie maatregelen zijn te vinden op www.rainproof.nl. Resultaten van recente stresstesten op wateroverlast en hitte zijn te vinden op www.agv.klimaatatlas.net of www.mra.klimaatatlas.net.

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Meer informatie is hierover te vinden op: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/energieprestatie-beng/indicatoren>

Afvalwater

De RWZI Uithoorn bevindt zich op het bedrijventerrein. De capaciteit van de RWZI Uithoorn is aan de krappe kant. In de regio is behoefte aan meer capaciteit. Dit wordt nader onderzocht. De vergunningen en geluid- en geurcontouren van de RWZI Uithoorn worden gehandhaafd.

Er loopt een AGV persleiding door het gebied. Bebouwing in een strook van 5 meter aan weerszijde van deze persleiding is niet toegestaan.

WRK-leiding

Ter hoogte van de Amsterdamseweg/Petrus Steenkampweg is een grote waterleiding gelegen. Deze waterleiding dient te worden beschermd. Op de verbeelding zijn de hartlijn van de leiding en beschermingszones van 10 meter aan weerszijden opgenomen. Tevens zijn er regels gesteld ten aanzien van het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Waterkwaliteit

Waterkwaliteit binnen het plangebied staat onder druk en mag niet verslechteren vanuit de Kader Richtlijn Water wetgeving (KRW). Verbetering is wenselijk, hiervoor is de gemeente gezamenlijk met het waterschap verantwoordelijk. Taluds van watergangen moeten minimaal 1:3 worden aangelegd. Hemelwaterafkoppeling kan alleen na overleg met het waterschap in verband met het terrein gebruik. Bestaande vuilwaterlozingen dienen gesaneerd te worden.

Bij risicovolle bedrijventerreinen of drukke verkeerswegen worden maatregelen getroffen om de emissie van vervuilende stoffen op oppervlaktewater zo veel mogelijk tegen te gaan, door bijvoorbeeld toepassing van verbeterd gescheiden stelsels en toepassing van lamellenfilters.

Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient voorkomen te worden (gedurende zowel de bouw- en gebruiksfase alsmede de inrichting van de openbare ruimte). Emissies naar het oppervlaktewater van PAK (teer- en bitumineuse materialen, verduurzaamd hout), lood, zink en koper (via regenwaterafvoer) moeten worden tegengegaan.

Wateradvies

Het voorliggende plan is in de voorbereidende fase meerdere malen met Waternet besproken. De uitwerking van het plan in deze waterparagraaf is vervolgens in het kader van het wettelijk vooroverleg aan Waternet toegezonden. De adviezen van Waternet zijn verwerkt in voorliggende waterparagraaf.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de actualisatie van het bestaande bestemmingsplan. Alle aanwezige waterstaatswerken en watergangen in het plangebied krijgen in dit bestemmingsplan planologisch-juridische bescherming.

5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanleiding

In het kader van het te actualiseren bestemmingsplan Bedrijventerrein is het noodzakelijk om te bepalen of het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) noodzakelijk is. Dit gebeurt specifiek door te beoordelen of er met het planvoornemen sprake is van activiteiten ten aanzien waarvan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

De beoordeling is op basis van het Besluit m.e.r. verplicht. Dit besluit maakt twee vormen van m.e.r.-beoordelingen mogelijk. Voor projecten die vallen onder bijlage D van het Besluit m.e.r. is het opstellen van een m.e.r.-beoordeling verplicht wanneer de hierin opgenomen drempelwaarden werden overschreden. Voor deze m.e.r.-beoordeling gelden specifieke procedure eisen. Voor activiteiten die wel in de D-lijst zijn opgenomen, maar onder de hierin opgenomen drempelwaarden blijven, mag een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Hiertoe moet een toets conform 'Bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling projecten' te worden uitgevoerd.

Dit betekent onder meer dat in hoofdlijnen het project wordt getoetst aan:

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Beoordeling van potentiële milieueffecten.

Hieronder is deze toets voor dit bestemmingsplan uitgevoerd.

Kenmerken van het project

Het totale bedrijventerrein Uithoorn heeft een oppervlakte van 90 hectare. De langdurige ontwikkeling van het plangebied is zowel in de functionele opzet van het terrein als in zijn uiterlijke verschijningsvorm nog duidelijk zichtbaar. Het terrein kenmerkt zich, op economisch vlak, door gemixte activiteiten; industrie, (bouw)nijverheid, diensten, (groot)handel. Industriële en groothandelsbedrijven overheersen. De betekenis van de industriële bedrijvigheid is sinds 1975 afgenomen. Daarentegen heeft zich een toename van kleinere bedrijven in de sector van groothandel en zakelijke dienstverlening voorgedaan. Wel kampt het huidige bedrijventerrein de laatste jaren met kenmerken van veroudering en leegstand.

Bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein met een oppervlakte vanaf 75 ha is er een beoordelingsplicht. Aangezien het bedrijventerrein Uithoorn 90 ha groot is en onderhavig bestemmingsplan voornamelijk actualiserend is, wordt de drempelwaarde van 75 ha niet gehaald. De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2-'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

Het toestaan van bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 4.2 heeft tot gevolg dat het bestemmingsplan mogelijk het kader vormt voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten. Immers, met het volledig toestaan van alle in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' opgenomen bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 4.2 wordt de mogelijkheid geboden om activiteiten te ontplooiën die m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn. Binnen de gemeente is het niet bekend dat zich de komende tijd grotere bedrijven willen vestigen op het bedrijventerrein van Uithoorn die activiteiten ontplooiën die m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn. Vandaar dat de keuze is gemaakt om m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten expliciet uit te sluiten in het bestemmingsplan. Uitsluiting van de activiteiten die m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn, betekent niet dat het bedrijventerrein 'op slot' gaat. Bedrijven kunnen wel de activiteiten aanvragen/uitvoeren zolang deze onder de drempelwaarden blijven.

In het bestemmingsplan komen verder geen activiteiten voor, buiten de activiteiten in onderdeel D 9.2 kolom 2 van het Besluit m.e.r., die m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn. Om toch te beoordelen of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden is de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. In onderstaande beoordeling wordt ingegaan op de plaats van het project gevolgd door de beoordeling ten aanzien van potentiële milieueffecten.

Plaats van het project

Archeologie en cultuurhistorie

Voor dit (milieu)aspect wordt verwezen naar de conclusie van paragraaf 5.1.

Bedrijven en milieuzonering

Voor dit (milieu)aspect wordt verwezen naar de conclusie van paragraaf 5.2.

Bodemkwaliteit

Voor dit (milieu)aspect wordt verwezen naar de conclusie van paragraaf 5.3.

Externe veiligheid

Voor dit (milieu)aspect wordt verwezen naar de conclusie van paragraaf 5.4.

Geluid

Voor dit (milieu)aspect wordt verwezen naar de conclusie van paragraaf 5.5.

Luchtkwaliteit

Voor dit (milieu)aspect wordt verwezen naar de conclusie van paragraaf 5.7.

Luchtvaart Schiphol

Voor dit (milieu)aspect wordt verwezen naar de conclusie van paragraaf 5.8.

Natuurwetgeving

Voor dit (milieu)aspect wordt verwezen naar de conclusie van paragraaf 5.9.

Water

Voor dit (milieu)aspect wordt verwezen naar de conclusie van paragraaf 5.10.

Conclusie

Op basis van de toets conform 'Bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling projecten' kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarom wordt uitgesloten dat het opstellen van een m.e.r. noodzakelijk is.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein’ is een actualiserend bestemmingsplan met als doel om een actueel juridisch-planologisch kader te bieden, waarbinnen flexibel ruimte wordt geboden aan diverse functies en indirecte uitbreidingsmogelijkheden, zoals beschreven in hoofdstuk 3.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in regels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende regels zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de regels.

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende regels*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel ‘begrippen, waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is ‘Wijze van meten’, waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsregels*, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere de maximale bebouwingshoogte en het bebouwingspercentage bepaald. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. *Algemene regels*, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk.
4. *Overgangs- en slotregels*, binnen de overgangsregels wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

Daar waar bedrijven zijn toegestaan is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn aanduidingen opgenomen welke bedrijfscategorieën, zoals beschreven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, ter plaatse zijn toegestaan. De bedrijfszonering hiervoor is bepaald op basis van de publicatie Bedrijf- en milieuzonering 2009 van de VNG. Wanneer bestaande bedrijven niet passen binnen deze zonering, dan is een aanduiding voor specifieke vorm van bedrijf opgenomen. Hiermee wordt geregeld dat uitsluitend op een aangeduide locatie een bedrijf uit een hogere categorie of een ander afwijkend gebruik is toegestaan. Na bedrijfsbeëindiging mag vervolgens uitsluitend hetzelfde soort bedrijf zich terug vestigen, of een bedrijf passend binnen de milieucategorie ter plaatse. Met deze regeling wordt de bestaande bedrijfsvoering gerespecteerd.

Ondersteunende zakelijke en creatieve dienstverlening, ondersteunende kantoren, ondersteunende horeca, bestaande perifere detailhandel, bestaande zelfstandige kantoren en bestaande zelfstandige en zakelijke en creatieve dienstverlening, bestaande publiekgerichte en maatschappelijke dienstverlening, ondersteunende en productiegebonden detailhandel, internethandel en nutsvoorzieningen zijn overal binnen de bestemming 'Bedrijf' mogelijk gemaakt. Eveneens met de daarbij behorende opslagruimten, magazijnen, opslag-, laad- en losplaatsen, parkeervoorzieningen, (ontsluitings-)wegen, verhardingen en open terreinen, groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Onder bestaand gebruik wordt verstaan: 'een gebruik dat aanwezig is op het moment van inwerkingtreding van dit plan'. Daarmee wordt bedoeld het gebruik als 'hoofdgroep' kantoor of perifere detailhandel en niet een specifiek bedrijf. Als ten tijde van de inwerkingtreding kantoor 'X' gevestigd is op een locatie, dan mag bij verhuizing van kantoor 'X' op deze zelfde locatie een ander kantoor komen.

Op deze gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd worden. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatste van de aanduiding 'bedrijfswoning'. De goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt maximaal 6 meter, respectievelijk 10 meter. Bestaande bedrijfswoningen mogen worden veranderd, vernieuwd of herbouwd, met dien verstande dat de inhoud van een bestaande bedrijfswoning met maximaal 10% toe mag nemen. Voor de woningen aan de Thamerweg 74 t/m 76 geldt een maximale inhoudsmaat van 450 m³.

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken voor het overschrijden van het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage, bouwhoogte bedrijfsgebouwen en bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Specifieke gebruiksregels zijn van toepassing binnen de bestemming 'Bedrijf'. Door middel van een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden van het gebruik worden afgeweken ten behoeve van workshops als ondergeschikt nevenactiviteit. Ook kan door middel van een omgevingsvergunning van het gebruik worden afgeweken ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten in de bedrijfsomschrijving maar niet in de Lijst van bedrijfsactiviteiten voorkomen. Dit geldt ook de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in de bestemmingsomschrijving, maar gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in de bestemmingsomschrijving.

Tenslotte zijn er wijzigingsbevoegdheden met voorwaarden opgenomen voor één nieuwe horecagelegenheid van maximaal 200 m², perifere detailhandel, publiekgerichte en maatschappelijke dienstverlening en zelfstandige kantoren en/of zelfstandige zakelijke en creatieve dienstverlening.

Artikel 4 Gemengd

De woningen aan de Thamerweg en een enkele locatie langs de Amsteldijk Noord hebben de bestemming 'Gemengd' gekregen, omdat bij deze woningen meer bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn, dan bij een reguliere woonbestemming. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn woningen, bedrijven zoals genoemd in categorie 1 en 2 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, zakelijke en creatieve dienstverlening toegestaan met het daarbij behorende parkeervoorzieningen, tuinen en erven, wegen en paden en groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Wanneer bestaande bedrijven niet passen binnen deze zonering, dan is een aparte aanduiding opgenomen.

Op deze gronden mogen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd worden met dien verstande dat per bouwperceel één woning is toegestaan en het aantal woningen niet meer mag bedragen dan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang toegestaan. De goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd en mag eenmaal met

maximaal 20 m² worden uitgebreid aan de achtergevel met als voorwaarde dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogtes die gelden voor het hoofdgebouw. Hoofdgebouwen dienen voorzien te zijn van een kap. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengesloten hoofdgebouwen, minimaal twee aaneen worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee aaneengebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd.

De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, inclusief hoofdgebouwtuitbreiding mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden buiten het bouwvlak, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 150 m². De goot- en bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 4,5 meter respectievelijk 8 meter bedragen. De diepte van de aan de achtergevel te bouwen bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw. De breedte van de aan de achtergevel te bouwen bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de breedte van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw. Een aan de zijgevel van de woning te bouwen bijbehorend bouwwerk mag op niet minder dan 1 meter achter de voorgevellijn en op niet meer dan 3 meter achter het verlengde van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd en mag niet breder zijn dan 3 meter.

Ten behoeve van de functies mag maximaal 150 m² aan opstallen gebruikt worden.

Artikel 5 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, taluds, oevers, bruggen, fiets- en voetpaden, speel- en nutsvoorzieningen, straatmeubilair, parkeervoorzieningen en in- en uitritten.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Artikel 6 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden, groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Artikel 7 Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor watergangen, bruggen, dammen en duikers, dukdalven, remmingswerken, taluds en bermstroken.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Er gelden specifieke gebruiksregels voor deze bestemming.

Artikel 8 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met daarbij horende tuinen en erven, parkeervoorzieningen, aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen en wegen en paden.

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd worden met dien verstande dat per bouwperceel één woning is toegestaan en het aantal woningen niet meer mag bedragen dan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaan.

Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd en mag eenmaal met maximaal 20 m² worden uitgebreid aan de achtergevel met als voorwaarde dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogtes die gelden voor het hoofdgebouw. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden buiten het bouwvlak, met dien verstande dat de gezamenlijk oppervlakte niet meer bedraagt dan 60 m². De goot- en bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mogen ten hoogste 4,5 meter respectievelijk 8 meter bedragen. De diepte van de aan de achtergevel te bouwen bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw. De breedte van de aan de achtergevel te bouwen bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de breedte van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw. Een aan de zijgevel van de woning te bouwen bijbehorend bouwwerk mag op niet minder dan 1 meter achter de voorgevellijn en op niet meer dan 3 meter achter het verlengde van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd en mag niet breder zijn dan 3 meter.

Artikel 9 Leiding – Gas

Deze gronden zijn aangewezen voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een ondergrondse gasleiding met bijhorende vrijwaringszone. Voor diverse werkzaamheden binnen de zone van de leiding is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

Artikel 10 Leiding – Hoogspanningsverbinding

Deze gronden zijn aangewezen voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een ondergrondse hoogspanningsverbinding met bijhorende vrijwaringszone. Voor diverse werkzaamheden binnen de zone van de leiding is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

Artikel 11 Leiding – Riool

Deze gronden zijn aangewezen voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een ondergrondse rioolpersleiding met bijhorende vrijwaringszone. Voor diverse werkzaamheden binnen de zone van de leiding is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

Artikel 12 Leiding – Water

Deze gronden zijn aangewezen voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een watertransportleiding. Voor diverse werkzaamheden binnen de zone van de leiding is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

Artikel 13 Waarde – Archeologie 2

Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een hoge verwachtingswaarden.

Artikel 14 Waarde – Archeologie 3

Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een middelhoge verwachtingswaarden.

Artikel 15 Waarde – Archeologie 4

Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een lage verwachtingswaarden.

Artikel 16 Waterstaat – Waterkering

Deze gronden zijn aangewezen voor de bescherming en instandhouding van de waterkering, de waterhuishouding met de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen ten dienste van de geleiding en beveiliging van het scheepsvaartverkeer.

Op of in deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van het aanleggen en onderhouden van de waterkering.

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen mits dit niet ten koste gaat van de mogelijkheid tot het onderhouden en aanleggen van de waterkering en goedkeuring van de beheerder van de waterkering is verkregen en vooraf overleg is gevoerd met de beheerder van de waterkering.

Artikel 17 Waterstaat – Waterlopen

Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming, beheer en instandhouding van primaire wateren. Binnen de bestemming zijn alleen bouwwerken van geringe omvang toegestaan, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van primaire wateren.

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen mits dit niet ten koste gaat van de mogelijkheid tot

het onderhouden en aanleggen van de waterkering en vooraf overleg is gevoerd met de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 18 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende vergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 19 Algemene bouwregels

Binnen de algemene bouwregels zijn regels opgenomen over bestaande afmetingen en afstanden en over steigers, bruggen, dammen en duikers.

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels zijn regels opgenomen over strijdig gebruik, buitenopslag en aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteit.

Artikel 21 Algemene aanduidingsregels

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van gronden en gebouwen, welke deel uitmaken van een industrieterrein, waar geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegelaten.

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is het realiseren van woningen, andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 Wet geluidhinder niet toegestaan, zonder dat is aangetoond dat voor wat betreft de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein kan worden voldaan aan de bij de geluidzone vastgestelde hogere grenswaarden dan wel de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Het bevoegd gezag is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' te wijzigen indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

Bevi-inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bevi'. Nieuwe kwetsbare objecten zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi'. Nieuwe beperkte kwetsbare objecten zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi', met uitzondering van de herbouw van bestaande beperkt kwetsbare objecten op dezelfde locatie.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het veranderen van de activiteiten van bestaande Bevi-inrichtingen, mits het bedrijf kan aantonen dat de PR 10^{-6} contour is gelegen binnen het bouwperceel van de betreffende Bevi-inrichting.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het veranderen van de activiteiten van nieuwe beperkte kwetsbare objecten, mits sprake is van een gewichtige redenen en aangetoond wordt dat het PR ter plaatse niet meer dan 10^{-6} per jaar bedraagt.

Het beperkt kwetsbare object of de uitbreiding daarvan dient in elk geval aantoonbaar noodzakelijk te zijn voor de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf. In de toelichting van het afwijkingsbesluit dient het groepsrisico berekend te worden en vindt een verantwoording van de groepsrisico plaats.

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het verwijderen van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - bevi' en 'veiligheidszone - bevi' indien de betreffende Bevi-inrichting ter plaatse is opgeheven. Tevens is het bevoegd gezag bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het verkleinen van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi' indien een verkleinde PR 10^{-6} contour is opgenomen in een omgevingsvergunning voor de betreffende Bevi-inrichting of door veranderingen in wet- en regelgeving de betreffende contour kleiner is geworden. Tenslotte is het bevoegd gezag bevoegd het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op het vergroten van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi'. Hierbij moeten de wijzigingen die leiden tot een grotere PR 10^{-6} contour aantoonbaar noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering van de Bevi-inrichting, het bedrijf kan aantonen dat de PR 10^{-6} contour is/zijn gelegen binnen het bouwperceel van de bevi-inrichting, op de gronden met de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' of 'Water' en op gronden met de bestemming 'Bedrijf', mits er binnen de nieuwe PR 10^{-6} contour geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn dan wel op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Daarbij dient in de toelichting bij het wijzigingsbesluit het groepsrisico berekend te worden en vindt een verantwoording van de toename van de groepsrisico plaats.

Nieuwe kwetsbare objecten zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – gasdrukmeet- en regelstation'. Nieuwe beperkte kwetsbare objecten zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – gasdrukmeet- en regelstation', met uitzondering van de herbouw van bestaande beperkt kwetsbare objecten op dezelfde locatie.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige - gezoneerd industrieterrein' is een gezoneerd industrieterrein gelegen. Onverminderd het bepaalde in de bouwregels per bestemming mogen in deze zone geen geluidsgevoelige bestemmingen worden opgericht. Geluidzoneringsplichtige bedrijven zijn uitsluitend hier toegestaan.

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bestemmingsplan voor afwijkingen van maten (waaronder bouwhoogtes en percentages) met ten hoogste 10%, overschrijdingen van bouw- en bestemmingsgrenzen, de bouw van straatmeubilair en utilitaire bouwwerken en het plaatsen van lichtmasten op gronden met de bestemming 'Verkeer'. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, afmeting en nokrichting van de bebouwing op grond van het straat- en bebouwingsbeeld, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Artikel 23 Overige regels

Dit artikel voorziet in regels omtrent parkeren en laad- en losmogelijkheden. Doelstelling hiervan is dat er ten behoeve van het gebruik voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen en laad- en losmogelijkheden en deze ook in stand worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 24 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Artikel 25 Slotregel

Het laatste artikel "Slotregel" geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: bestemmingsplan "Bedrijventerrein".

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. Hoewel in hoofdzaak met dit plan sprake is van een actualisering van het geldende bestemmingsplan biedt dit bestemmingsplan ook nieuw ontwikkelingsmogelijkheden. De ontwikkelingsruimte is opgenomen in wijzigingsmogelijkheden. Voor het opnemen van nieuwe wijzigingsbevoegdheden is de grondexploitatiewet niet rechtstreeks van toepassing. Pas bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden (nieuwe perifere detailhandel, publieksgerichte en maatschappelijke voorzieningen, zelfstandige kantoren en horecagelegenheden) dient de financiële haalbaarheid te worden aangetoond. De andere ontwikkelingen betreffen geen ontwikkelingen waar de Grondexploitatiewet van toepassing is.

Eventuele toekomstige ontwikkelingen vinden plaats na initiatief van derden. Die partij draagt deze ontwikkeling in dit geval zelf en dient daarbij de financiële haalbaarheid aan te tonen.

Lettende op het voorgaande is het opstellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein is op 29 juni 2016 een inloopavond georganiseerd op het gemeentehuis. Vervolgens heeft het voorontwerpbestemmingsplan in de periode van 16 juni 2016 t/m 13 juli 2016 ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder de gelegenheid gehad om een inspraakreactie in te dienen bij het college van B&W. In deze periode zijn 11 inspraakreacties ingediend. Hierbij zijn drie onderwerpen waarop meerdere reacties zijn gegeven. Het gaat hierbij onder ander om de behoefte naar meer flexibiliteit, het aangeven dat voor bepaalde bedrijven niet de juiste milieucategorie is opgenomen en de nieuw op te nemen geluidszone. In de Nota inspraak en vooroverleg Bestemmingsplan Bedrijventerrein zijn de reacties beantwoord. De Nota inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Bedrijventerrein is opgenomen in bijlage 8 van de toelichting.

Voorts is het voorontwerpbestemmingsplan op 16 juni 2016 toegezonden aan bestuurlijke instanties, waarbij gedurende 6 weken de gelegenheid is geboden een reactie te geven op het plan. Er zijn 4 bestuurlijke reacties binnengekomen. Deze zijn samengevat en opgenomen in de tabel in de Nota inspraak en vooroverleg Bestemmingsplan Bedrijventerrein.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met de ontwerpbeschikking tot het vaststellen van hogere waarden vanaf 11 juni 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad. In dezelfde periode kon een ieder ook een zienswijze indienen tegen de ontwerpbeschikking tot het vaststellen van de hogere waarden bij het college van burgemeester en wethouders.

Er zijn 9 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn beantwoord in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Uithoorn 2020' (bijlage 9).

Alle doorgevoerde wijzigingen in de regels en de verbeelding zijn opgenomen in de 'Nota van wijzigingen bestemmingsplan Bedrijventerrein Uithoorn 2020' (bijlage 10). Tegen deze wijzigingen kan een ieder beroep indienen bij de Raad van State.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 26 november 2020 met amendement vastgesteld.