

d.d.

29 OKT 2015

Griffier

Commentaarnota zienswijzen (incl. ambtshalve wijzigingen) bestemmingsplan
Avontuurfabriek te Loosdrecht.

Ingaande 4 juni 2015 heeft gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen het ontwerp van het bestemmingsplan Avontuurfabriek te Loosdrecht. Gelijktijdig heeft het ontwerp-besluit omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de Avontuurfabriek; het oprichten van twee loopbruggen van de Avontuurfabriek en het pand Rading 154 en het realiseren van parkeerplaatsen die verloren gaan door het oprichten van de loopbruggen, ter inzage gelegen.

Reacties zijn ontvangen van:

1. Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (OFGV) te Lelystad d.d. 10 juni 2015, ontvangen op 12 juni 2015;
2. RWS, afdeling Vergunningverlening, ruimtelijke ordening te Haarlem/utrecht d.d. 3 juni 2015;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland te Haarlem d.d. 3 juni 2015, ontvangen op 6 juli 2015;
4. Brandweer Gooi en Vechtstreek te Hilversum d.d. 14 juli 2015, ontvangen op 17 en 20 juli 2015.
5. De heer mr. J. Zoutman, advocaat, Oogsplits 1 1019 GC Almere namens de gebruikers van bedrijfsruimten, zijnde de heren S. Muller, Industrieweg 14 m en l; de heer M. Kole, Industrieweg 14q, 14 N en 14l; de heer J. van Tol, Industrieweg 14J; de heer S.P. Houtman, Industrieweg 14o; de heer H. Hoeve, Industrieweg R; de heer Gerritse, Industrieweg S en de heer C. Greif, Industrieweg 14A, allen 1231 KH te Loosdrecht.

Ad 1. OFGV te Almere.

Inhoud.

De directeur van de OFGV stelt vast dat de strekking van zijn advies d.d. 16 december 2014 in het kader van het overleg ex art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening in voldoende mate is verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan.

Reactie.

Onder dankzegging wordt de reactie voor kennisgeving aangenomen.

Ad 2. RWS te Haarlem/Utrecht.

Inhoud.

Rijkswaterstaat West-Nederland heeft kennisgenomen van het ontwerp-bestemmingsplan en ziet geen aanleiding voor het indienen van een zienswijze.

reactie.

Onder dankzegging wordt de reactie voor kennisgeving aangenomen.

Ad 3. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland te Haarlem.

Inhoud.

Gedeputeerde Staten wensen een aantal opmerkingen te maken met betrekking tot het in de toelichting verwoorde provinciale beleid en de in het kader van het goede diensten overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening gegeven reactie met betrekking tot de transformatie van het bedrijventerrein.

Gedeputeerde Staten vragen om de verwijzingen naar het provinciale beleid alsnog te actualiseren en om de gegeven gemeentelijke reactie met betrekking tot de transformatie van het bedrijventerrein alsnog op te nemen in de toelichting.

reactie.

Omdat Gedeputeerde Staten in hun brief d.d. 3 juli 2015, ontvangen op 6 juli 2015 uitdrukkelijk aangeven dat deze brief niet als een zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan behoeft te worden beschouwd, dienen de gevraagde wijzigingen (ambtshalve) in de toelichting van het bestemmingsplan te worden verwerkt.

Ad 4. Brandweer Gooi en Vechtstreek.

Inhoud.

Door de commandant van de brandweer wordt een positief advies gegeven over het ontwerp-bestemmingsplan Avontuurfabriek.

Wel wordt het advies gegeven om richting de Tjalk een calamiteitentoeegang te realiseren. Ingeval van brand die een grootschalige inzet van nood- en hulpdiensten noodzakelijk maakt, kunnen bezoekers van de Avontuurfabriek tijdig van de risicobron af, vluchten en hebben de nood- en hulpdiensten vrij toegang.

Conclusie.

De brief/het advies is buiten de termijn waarbinnen een zienswijze kon worden ingediend, ingekomen (17 juli 2015 per mail en 20 juli 2015 per brief). Het mailbericht d.d. 17 juli 2015, waarbij bedoelde brief al per mail was verzonden, is ook buiten de gestelde termijn (15 juli 2015) ontvangen. Formeel is genoemde organisatie dan ook niet-ontvankelijk.

Ad 5. De heer mr. J. Zoutkamp, advocaat te Almere, namens verschillende gebruikers van bedrijfspanden Industrieweg nrs. 14 a, i, j, l, m, n, o, q, r, s.

Inhoud (samengevat).

Uit het bestemmingsplan blijkt de Avontuurfabriek voornemens te zijn om haar activiteiten uit te breiden waardoor op basis van het gemeentelijk beleid de noodzaak bestaat om extra parkeerplaatsen te creëren. De extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd door het bouwen van een parkeergarage aan de Industrieweg 10.

De parkeergarage zal een goothoogte hebben van 10,05 meter, terwijl onder het huidige bestemmingsplan de toegestane hoogte 10 meter bedraagt. Reden waarom het huidige bestemmingsplan dient te worden aangepast.

Uit ingewonnen informatie bij de gemeente blijkt dat er momenteel nog geen vergunning is afgegeven voor de bouw van de parkeergarage. De precieze omvang van de garage is dan ook nog niet vastgesteld. Echter uit de tekeningen in het bestemmingsplan lijkt het er op dat de parkeergarage het gehele perceel aan de Industrieweg 10 zal beslaan en dat het de planning is om tot aan de erfgrenslijn te gaan bouwen. Het bedrijfsgebouw van de belanghebbenden (tegenover de linkerzijde van de parkeergarage) heeft een hoogte van zes meter en is op 12,5 meter vanaf de erfgrens gesitueerd.

Er wordt reeds nu bezwaar gemaakt tegen de bouw van de parkeergarage omdat de verwachting is dat het gebouw een hoop licht voor belanghebbenden zal blokkeren. In de bedrijfspanden van belanghebbenden bestaat überhaupt al weinig lichtinval vanwege het formaat van de aanwezige ramen. Daarnaast zal het vrije uitzicht verdwijnen, wordt verkeersoverlast verwacht van de gebruikers van de parkeergarage en de parkeergarage wordt te kolossaal geacht ten opzichte van de naaste gebouwen.

De bedrijfspanden van belanghebbenden zijn enkel en alleen bereikbaar via de Industrieweg, waarbij vanaf de Rading langs de Avontuurfabriek en de toekomstige parkeergarage dient te worden gereden. De ingang van de parkeergarage zal naar alle waarschijnlijkheid aan de zijde van de Industrieweg komen. Dit betekent dat op drukke dagen moet moeite gekomen en gegaan kan worden naar de bedrijfspanden. Naast het feit dat de "belanghebbenden" in de rij moeten staan om bij hun resp. percelen te komen betekent uitbreiding van de Avontuurfabriek en de parkeergarage automatisch meer gevaarlijke situaties. Door de bouw van de parkeergarage zal de vervuiling en de overlast in het gebied toenemen vanwege de sterk toenemende aantallen bezoekers. Door de bouw van de parkeergarage worden belanghebbenden ernstig in hun belangen geschaad doordat de bereikbaarheid en daardoor de gebruiksmogelijkheden van hun onroerende zaken zullen verminderen. De lichtinval zal verminderen en hun vrije uitzicht door de kolossale parkeergarage verdwijnt en door de toenemende bezoekersaantallen zal overlast en vervuiling van het gebied optreden. De waarde van hun panden zal door de ontwikkeling dalen.

Reactie.

De zienswijze is tijdig ingediend.

In het voor de Avontuurfabriek nog geldende bestemmingsplan Ankeveen, Kortenhoef Nieuw Loosdrecht wordt de bouw van een parkeergarage al mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is op 27 september 2012 vastgesteld en is onherroepelijk. Belanghebbenden hebben in het kader van dit bestemmingsplan geen bezwaar gemaakt tegen de mogelijkheid om een parkeergarage te bouwen. In het daarvoor geldende bestemmingsplan Kern Nieuw Loosdrecht (vastgesteld op 22 maart 2007) werd op de betreffende locatie de bouw van een parkeergarage ook al mogelijk gemaakt.

Op grond van de verbeelding (plankaart) van het nog geldende bestemmingsplan mag de bouwhoogte van de parkeergarage 10 meter bedragen.

De afwijking tussen de toegestane hoogte op grond van het nog geldende bestemmingsplan en de hoogte die toegestaan wordt op grond van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan is zeer beperkt. Zowel in het nog geldende als het voorliggende bestemmingsplan kan de parkeergarage tot op de erfgrans (de aangrenzende bedrijfsgrond van belanghebbenden) worden gebouwd. Op dit onderdeel vindt derhalve geen wijziging plaats.

Het bestemmingsplan Avontuurfabriek wordt voornamelijk opgesteld omdat een deel van de gronden en opstallen van het bedrijfsterrein aan de overzijde van de Industrieweg bij de Avontuurfabriek wordt betrokken en er in verband met de bereikbaarheid een tweetal loopbruggen over de Industrieweg wordt gebouwd. De grond (Rading 154) aan de overzijde van de Avontuurfabriek is thans nog bestemd voor bedrijf. Om de betreffende gronden/opstallen voor activiteiten van de Avontuurfabriek te kunnen gebruiken is een recreatieve bestemming vereist. In het voorliggende bestemmingsplan worden de gronden en de daarop aanwezige opstallen dan ook bestemd voor recreatie. De mogelijke bouw van een parkeergarage is, gelet op het feit dat het vigerende bestemmingsplan de bouw daarvan al toestaat, in het licht van het voorliggend bestemmingsplan zeer ondergeschikt. In het geding is feitelijk een zeer marginale verhoging van de maximale bouwhoogte.

In het Bouwbesluit worden ten aanzien van de daglichttoetreding tot industrieën (bedrijfsgebouwen) geen eisen gesteld. Dit kan en mag dan ook geen toetsingscriterium zijn in het kader van de eventueel aan te vragen omgevingsvergunning voor de bouw van de parkeergarage. Dat er thans al sprake is van weinig daglichttoetreding in de betreffende bedrijfsopstallen is niet het gevolg van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, maar de op termijn te verlenen omgevingsvergunning. In het kader van vooroverleg is door de eigenaar het ontwerp voor de parkeergarage aan de gemeente gepresenteerd. Hieruit blijkt dat de maximale goothoogte van de parkeergarage 10,05 m zal bedragen.

Aan bestaand uitzicht over andermans grond kunnen op grond van vaste jurisprudentie van de Raad van State geen rechten worden ontleend. In dit geval wordt grotendeels uit gekeken over grond van de Avontuurfabriek, waarop geparkeerd wordt, en vervolgens op de zijgevel van de panden die behoren tot de Avontuurfabriek.

Op de begane grond van de bedrijfspanden van reclamanten zijn ondoorzichtige roldeuren aanwezig met daarnaast voor het overgrote deel zeer geringe (nauwelijks) doorzichtbare beglazing. Op de verdieping van de betreffende bedrijfspanden bevindt zich beglazing van zeer beperkte omvang, waardoor veelal al niet naar buiten gekeken kan worden door (vermoedelijk) opslag van bijvoorbeeld goederen. Binnen de bedrijfsbestemming zijn geen bedrijfswoningen toegestaan en die zijn dan ook niet aanwezig.

De maximale omvang en inhoud van de te bouwen parkeergarage liggen feitelijk al vast in het nog geldende bestemmingsplan, behoudens dat een beperkte toename mogelijk zal zijn in verband met de geringe verhoging van de bouwhoogte. De parkeergarage sluit aan op het bestaande gebouw van de Avontuurfabriek. Zowel op grond van het geldende als het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan mag de goothoogte van de Avontuurfabriek 9 meter bedragen. De maximale bouwhoogte is niet bepaald. In de bestaande situatie varieert de bouwhoogte van 6,5 tot 11,5 meter. De bestaande omgeving is een gegeven. Zo ook de hoogte van de bedrijfspanden van reclamanten evenals de afstand van deze panden tot de zijgevel van de te bouwen parkeergarage. Er zijn geen juridische beletselen om de parkeergarage tot op de erfgrans te bouwen.

Uiteraard zal te zijner tijd voor de bouw van de parkeergarage een aanvraag om omgevingsvergunning moeten worden ingediend. Het plan zal dan ook worden voorgelegd aan de welstandscommissie. In het kader van die vergunningprocedure kunnen reclamanten uiteraard omtrent de verschijningsvorm eventueel een zienswijze indienen.

In de nu voorgestane situatie (incl. de grond met opstallen aan de overzijde van de Industrieweg) is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Indien het nog resterende deel van het bedrijfsperceel Rading 154 wordt aangekocht (er rust al een recht tot koop op) en de bestemming van bedrijf wordt gewijzigd in recreatie dan ontstaat er een tekort aan parkeerplaatsen. Dit kan worden opgevangen in de te bouwen parkeergarage.

De parkeergarage zal bereikbaar zijn vanaf de Industrieweg en wel daar waar deze weg het meest breed is, namelijk aansluitend op de bocht in de Industrieweg. Er zal sprake zijn van een overzichtelijke situatie.

Gelet op de openingstijden van de verschillende onderdelen van de Avontuurfabriek; de tijden van aanwezigheid van bezoekers van de verschillende onderdelen van de Avontuurfabriek en de beschikbaarheid van voldoende parkeergelegenheid, is het aannemelijk dat reclamanten en hun klanten zonder oponthoud door bezoekers van de Avontuurfabriek hun resp. bedrijven kunnen bereiken en weer kunnen verlaten.

Uit onderzoek blijkt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen, indien het plan volledig is gerealiseerd (incl. het nog resterende deel van het bedrijfsperceel Rading 154), niet in betekende mate bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit neemt derhalve niet af en mogelijk andere bronnen van vervuiling door het af en aanrijden van auto's van en naar de parkeergarage zijn niet aannemelijk. Eveneens wordt niet ingezien welke overlast bezoekers van de Avontuurfabriek tot gevolg hebben voor het gebruik van de bedrijfsbebouwing van reclamanten.

Niet wordt ontkend dat de bouw van de parkeergarage de ruimtelijke situatie ter plaatse zich zal wijzigen. De bouw van een parkeergarage is echter op grond van het vigerende bestemmingsplan al toegestaan en de gevolgen voor de gebruikers (reclamanten) van de bedrijfsbebouwing zijn niet zodanig dat deze bouwmogelijkheid niet kan worden gehandhaafd.

De zienswijze is ontvankelijk, maar ongegrond.

Ambtelijke wijzigingen.

De toelichting wijzigen mbt. tot het actualiseren van het provinciaal beleid (incl. de transformatie van het bedrijfsterrein) alsmede het vigerende bestemmingsplan.

Daarnaast is het parkeerbeleid geactualiseerd. Daarbij zijn voor diverse functies de parkeernormen enigszins aangepast. Gelet op de diversiteit aan activiteiten in de Avontuurfabriek was voor de uitbreiding gekozen om uit te gaan van een gemiddelde parkeernorm van 3,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Gelet op de relatief marginale aanpassingen van de parkeernormen blijft deze gemiddelde parkeernorm uitgangspunt voor het bestemmingsplan.

De toelichting is ambtshalve aangevuld met een verantwoording van de uitbreiding van de Avontuurfabriek in relatie tot de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.