

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 26 september 2013

ONDERWERP

Vaststellen bestemmingsplan bedrijventerreinen (herziene versie)

SAMENVATTING

Op 2 mei 2013 hebben burgemeester en wethouders het ontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" ter inzage gelegd. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vervolgens tot en met 12 juni 2013 ter inzage gelegen. In die periode zijn zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van enkele van deze zienswijzen is het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast. Het voorliggende plan voldoet aan de uitgangspunten zoals die door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Op 16 september heeft de commissie Ruimte het advies gegeven het bestemmingsplan op twee punten aan te passen. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" gewijzigd vast te stellen.

BESLUIT B&W

1. De raad voor te stellen de wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen over te nemen;
2. De raad voor te stellen de wijzigingen naar aanleiding van het advies van de commissie Ruimte van 16 september 2013 over te nemen;
3. De raad voor te stellen het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0397.BPbedrijven-0201.GML met de bijbehorende bestanden vast te stellen overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN (versie januari 2012) en kadastrale kaart (versie januari 2012) samengevoegd tot één bestand genaamd o_NL.IMRO.0397.BPbedrijven-0201.DGN;
4. Als gevolg van de voorgestelde aanpassingen aan het bestemmingsplan een planschadeverhaalsovereenkomst aan te gaan met Draijer Bouw BV en Healthclub Nu;

BESLUIT RAAD

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 september 2013

besluit:

1. De wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en het advies van de commissie Ruimte over te nemen;
2. De wijzigingen naar aanleiding van het advies van de commissie Ruimte van 16 september 2013 over te nemen;
3. Het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0397.BPbedrijven-0201.GML met de bijbehorende bestanden vast te stellen overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN (versie januari 2012) en kadastrale kaart (versie januari 2012) samengevoegd tot één bestand genaamd o_NL.IMRO.0397.BPbedrijven-0201.DGN vast te stellen.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 26 september 2013

INLEIDING

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten om voor het gehele grondgebied van de gemeente digitaal beschikbare bestemmingsplannen te hebben. Gemeenten hebben vanaf 1 juli 2008 vijf jaar de tijd om aan deze verplichting te voldoen. Het vaststellen van dit bestemmingsplan past in deze wettelijke verplichting. Dit bestemmingsplan wordt echter twee maanden later vastgesteld.

Het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" biedt een goed juridisch kader voor het ruimtelijk beleid voor de bedrijventerreinen van Heemstede dat ten minste 10 jaar mee kan.

Vorbereiding

De Notitie bekendmaking voorbereiding en vaststelling uitgangspunten bestemmingplan "Bedrijventerreinen" is in mei 2012 vastgesteld en in juni 2012 gepubliceerd. Het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan betreft een uitwerking van het toen gepubliceerde beleid.

Op grond van artikel 3.1 Wro wordt een bestemmingsplan vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van de voorbereiding van het ontwerp-bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Daaruit is naar voren gekomen dat er geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van het voorgestelde ruimtelijk beleid. Er is bovendien sprake van een conserverend bestemmingsplan. De systematiek voorziet dan ook in een helder plan dat de komende tien jaar in een goede ruimtelijke ordening in het plangebied kan voorzien.

Vanaf 2 mei tot en met 13 juni heeft het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen ter inzage gelegen. Er zijn 8 zienswijzen ingediend, waarvan een aantal aanleiding geven tot het aanpassen van het plan. De aanpassingen geven geen aanleiding om opnieuw een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Commissie Ruimte

Op 16 september is het bestemmingsplan besproken door de commissie Ruimte. Het college is gevraagd op 2 punten het bestemmingsplan nader te bezien:

1. het verzoek van Draijer Bouw om een werkplaats aan de bestemming 'Kantoren' toe te voegen en
2. het toevoegen van de functie fysiotherapie aan het begrip Fitness.

Ad 1. De kantoorbestemming blijft behouden maar wordt voorzien van de aanduiding 'werkplaats' ter plaatse van de werkplaats zoals deze al jaren door Draijer Bouw wordt gebruikt. In de regels wordt aangegeven dat binnen de kantoorbestemming ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - werkplaats' een werkplaats ondergeschikt aan de kantoorfunctie of gebouwen ten behoeve van opslag van materialen is toegestaan.

Als definitie voor werkplaats zal dan worden gebruikt: *plaats met machines en gereedschappen waar men (ambachtelijk) werk doet*

Ad. 2 De sportschool heeft ingesproken in de vergadering van de commissie Ruimte. De commissie Ruimte vindt het aanvaardbaar dat fysiotherapie onderdeel is van een sportschool, maar dat dit binnen de sportschool, derhalve binnen de in het bestemmingsplan opgenomen 1490 m² en niet daarbuiten valt. Het is niet ongebruikelijk, zo is de mening van de commissie Ruimte, dat fysiotherapie onderdeel uitmaakt van een sportschool.

Vergelijkingen met andere sportscholen waarin wel fysiotherapie aanwezig is gaat niet altijd op omdat dat ten eerste afhangt van de geldende bestemming (in bijvoorbeeld een centrumbestemming is maatschappelijk al toegestaan) en vervolgens om de vraag er bereidheid is op die specifieke locatie af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een maatschappelijke functie. Dit moet per locatie

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 26 september 2013

beoordeeld worden. Het is dus niet zo dat de algehele mening is dat fysiotherapie automatisch past bij een sportschool, dit zal altijd op en of andere wijze planologisch moeten worden geregeld.

Om fysiotherapie in dit geval te laten vallen onder de bestemming Fitness zal in de regels worden aangegeven dat binnen de bestemming 'Gemengd-13' ter plaatse van de aanduiding 'sportzaal' fysiotherapie ondergeschikt aan de hoofdbestemming is toegestaan. Er zal een maximum van 30 m² worden opgenomen.

WIJZIGINGEN

Naast ambtshalve aanpassingen (vernummering) is het plan naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen op een aantal punten aangepast:

Toelichting

Kantoor

Binnen de bestemming "Kantoren" zijn alleen instellingen toegestaan die zich bezig houden met de uitoefening van administratieve werkzaamheden. *Ook zijn gebouwen ten behoeve van opslag van materialen toegestaan. Ten behoeve van het kantoor aan de Industrieweg 5-7 is een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-werkplaats' toegevoegd. Met deze toevoeging is een reeds bestaande situatie positief bestemd.* De bouwhoogtes wijzigen niet en zijn overgenomen uit de vorige bestemmingsplannen voor dit gebied.

Gemengd-13

Verreweg de meeste gebouwen in het plangebied hebben de bestemming "Bedrijf-1" en "Gemengd-13". Binnen de bestemming 'Bedrijf-1' en 'Gemengd-13' zijn bedrijven uit de categorie 1, 2 en 3.1 toegestaan. Er is een mogelijkheid om met de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkmogelijkheid middels een omgevingsvergunning te verlenen voor bedrijven in categorie 3.2 indien deze vergelijkbaar is met een categorie 3.2 bedrijf. Binnen 'Gemengd-13' zijn ook kantoren en –met een aanduiding- Woningen toegestaan. Indien met vrijstellingen in het verleden andere functies zijn mogelijk gemaakt wordt dit ook door middel van een aanduiding aangegeven. *Binnen de aanduiding sportzaal is fysiotherapie als ondergeschikte bestemming toegestaan. Dit is passend binnen de fitness en geeft ruimtelijk gezien verder geen bezwaren.* De bouwhoogtes wijzigen niet en zijn overgenomen uit de vorige bestemmingsplannen voor dit gebied.

Nadrukkelijk is in de staat van bedrijfsinrichtingen opgenomen dat e-commerce is toegestaan op de bedrijventerreinen. Hieronder vallen tevens de afhaalpunten van op internet bestelde goederen, de postorderbedrijven en de post- en bezorgdiensten. Ook hier is sprake van continuering van beleid, in de vorige bestemmingsplannen was dit al mogelijk, maar vanwege de datering van de bestemmingsplannen nooit specifiek benoemd vanwege het ontbreken van e-commerce. Garagebedrijven met showroom blijven toegestaan, maar zijn met een aanduiding aangegeven, omdat ze alleen zijn toegestaan in het gebied Cruquiusweg/Nijverheidsweg.

Regels:

Toegevoegde begrippen:

Fitness

het geheel van sportieve activiteiten die tot doel hebben de algehele conditie, de fitheid en/of gezondheid en/of de conditionele voorwaarden van mensen te verbeteren en/of te onderhouden, door individuele trainingen, groepslessen;

Fitnessruimte:

De ruimte ten behoeve van fitness.

Werkplaats

plaats met machines en gereedschappen waar men (ambachtelijk) werk doet.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 26 september 2013

Bij regel 'Gemengd-13':

Fysiotherapie ter plaatse van de aanduiding 'sportzaal'.

De hoogte van de mast ter plaatse van de specifieke aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' mag ten hoogste 40 meter bedragen;

Voor de onder 4.1.1. onder f. genoemde fitnessruimte gelden de volgende regels:

- a. fitnessruimte is uitsluitend toegestaan in de verdiepingslaag;
- b. het maximaal oppervlakte is 1490 m²;
- c. binnen de in b. genoemde oppervlakte is maximaal 30 m² fysiotherapie zoals bedoeld in artikel 4.1.1 onder o. toegestaan.

Uitgesloten van gebruik bij 'Gemengd-13':

Het gebruik van gronden en bouwwerken voor maatschappelijke doeleinden

Bij regel 'Kantoor':

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
gebouwen voor opslag van materialen en goederen;

'Werkplaats' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - werkplaats'

Toegevoegde regel:

Regel 'Waterstaat-Waterkering'

Verbeelding:

Waterstaat waterkering toegevoegd

De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - werkplaats' toegevoegd

De aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - tandarts' is verplaatst naar de feitelijke locatie van de tandarts

FINANCIËN

In het kader van de procedures voor de bestemmingsplannen "Woonwijken zuidoost", "Bedrijventerreinen" en "Centrum en omgeving" is al uitgebreid onderzoek gedaan naar de eventuele planschade, die zou kunnen voortvloeien uit het voor het plangebied beoogde ruimtelijk beleid. In dit bestemmingsplan is geen risico op planschade omdat het een conserverend plan is. Voor de wijzigingen die als gevolg van advies van de RvM zijn opgenomen dienen planschadeverhaalsovereenkomsten te worden afgesloten.

JURIDISCH KADER

- Wet ruimtelijke ordening
- Besluit ruimtelijke ordening
- Algemene wet bestuursrecht
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

PLANNING/UITVOERING

6 weken na het nemen van het vaststellingsbesluit zal het bestemmingsplan 6 weken ter inzage worden gelegd. Een dag na de terinzagelegging start de beroepstermijn. Na het aflopen van de beroepstermijn zal het plan in werking treden. Naar verwachting zal dit eind december 2013 zijn.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 26 september 2013

COMMUNICATIE/BEKENDMAKING

De vaststelling zal conform artikel 3.8 Wro worden gepubliceerd in Heemstede nieuws, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. In Heemstede nieuws zal een artikel worden geplaatst.

Het bestemmingsplan zal dan tevens digitaal raadpleegbaar zijn op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tenslotte zal ook een kennisgeving worden gezonden aan het rijk, de provincie en het waterschap en zal aan hen het bestemmingsplan digitaal worden verzonden.

BIJLAGEN

- kenmerk: 597084 onderwerp: 04BR Ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'
- kenmerk: 602622 onderwerp: 05CM-Ontwerpbestemmingsplan bedrijventerreinen ter inzage
- kenmerk: 572377 onderwerp: 09CR-Bekendmaking voorbereiding en uitgangspunten bestemmingsplan 'bedrijventerreinen'
- kenmerk: 608532 onderwerp: nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen.'
- Kenmerk: 608687:verbeelding vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerreinen-Leidsevaart Zuid
- Kenmerk: 608686:verbeelding vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerreinen-Leidsevaart Noord
- Kenmerk: 608685:verbeelding vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerreinen-Haven
- Kenmerk: 613180:verbeelding vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerreinen -Legenda
- Kenmerk: 608557: toelichting vast te stellen bestemmingsplan
- Kenmerk: 608468: regels bij vast te stellen bestemmingsplan

