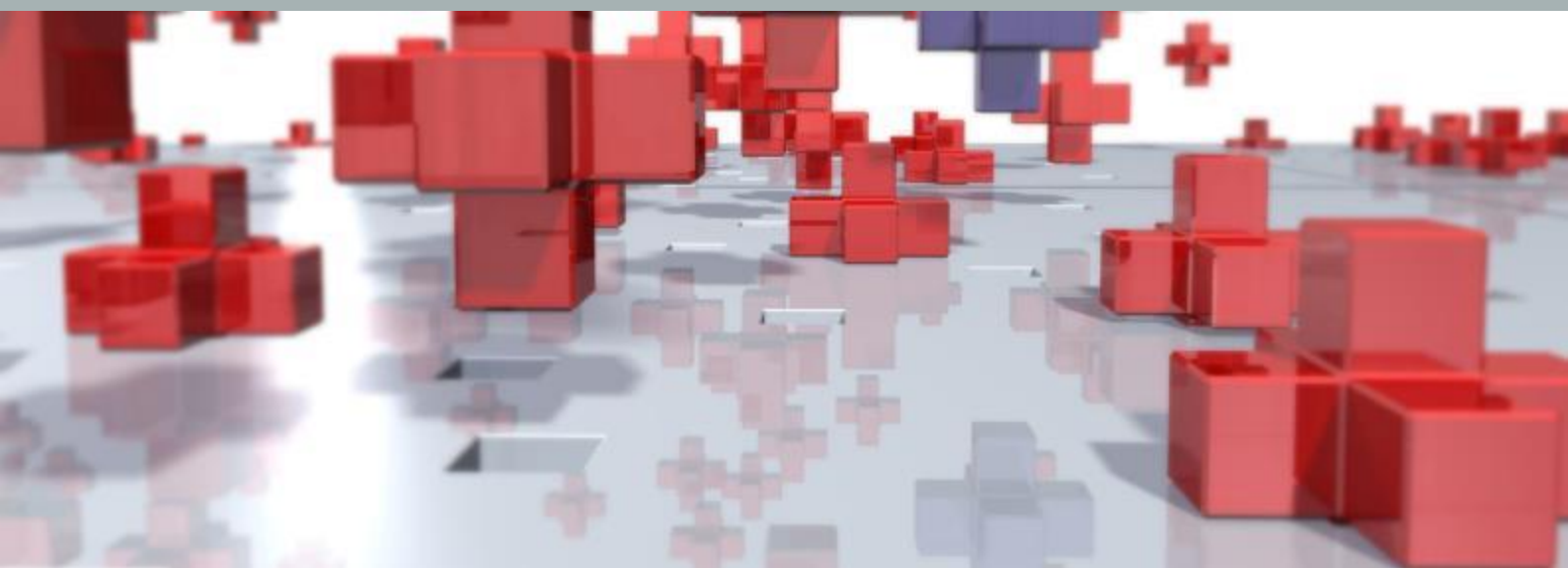


Wijzigingsplan Westerwerf 3 en 7

Gemeente Uitgeest

Vastgesteld



Wijzigingsplan Westerwerf 3 en 7

Gemeente Uitgeest

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x09708_7
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0450.WPWesterwerf3en7-VS01
Datum:	1 september 2020
Opdrachtgever:	Bas Martens Beheer BV
Projectteam BRO:	JvdA
Concept:	februari 2020
Ontwerp:	mei 2020
Vastgesteld:	1 september 2020
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Wijzigingsplan voor percelen Westerwerf 3 en 7 Uitgeest

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Plangebied en vigerend bestemmingsplan	2
1.3 Leeswijzer	3
2.PLANBESCHRIJVING	3
2.1 Beschrijving bestaande planologische regeling	4
2.2 De wijzigingsregeling in het bestemmingsplan	5
2.3 Nadere beschrijving van het initiatief	6
2.4 Toetsing initiatief aan voorwaarden wijzigingsgebied	7
3.BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4.OMGEVINGSASPECTEN	14
4.1 Geluid	14
4.2 Luchtkwaliteit	14
4.3 Bedrijven en milieuzonering	15
4.4 Externe veiligheid	16
4.5 Ecologie	20
4.6 Bodem	22
4.7 Water	22
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	23
4.9 M.e.r.-plicht	23
4.10 Duurzaam bouwen	24
4.11 Verkeer en parkeren	24
5.UITVOERBAARHEID	29
5.1 Economische uitvoerbaarheid	29
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
5.3 Procedure	29
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r	
Bijlage 2: Onderzoek Externe veiligheid	
Bijlage 3: Aerius-berekening	

Toelichting

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

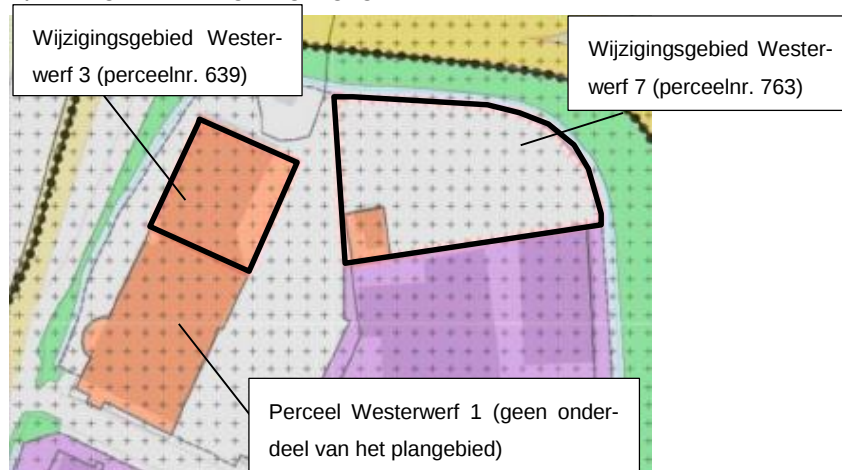
Initiatiefnemer is voornemens om de bestemming van twee percelen aan de Westerwerf 3 en 7 te Uitgeest te wijzigen. Het initiatief betreft enerzijds de wijziging van het bestaande parkeerterrein met een verkeersbestemming en horeca-bestemming aan Westerwerf 7 naar een reguliere bedrijfsbestemming. Gelijktijdig vervalt de discotheekfunctie van een naastgelegen partycentrum aan Westerwerf 3. Hier wordt de bestemming gedeeltelijk gewijzigd naar een bedrijfsbestemming, met behoud van de mogelijkheid om tevens horeca in categorie 1 te exploiteren (maximaal 850 m² BVO). Het parkeren ten behoeve van de functies op de percelen Westerwerf 3 en 7 zal plaatsvinden in het plangebied. Het deel Westerwerf 1, dat niet binnen het plangebied Westerwerf 3 en 7 valt (met daarin gevestigd een bowling, bar-dancing, feestzalen), behoudt de huidige bestemming.

Voor het initiatief wordt gebruik gemaakt van de binnen het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsmogelijkheid, zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 1, onder a van de wet ruimtelijke ordening (artikel 10.3 van bestemmingsplan “Haven- en bedrijventerrein 2011, eerste herziening”), welke op beide percelen is opgenomen.

1.2 Plangebied en vigerend bestemmingsplan

Het wijzigingsgebied maakt deel uit van het bestemmingsplangebied “Haven- en bedrijventerrein 2011, eerste herziening” van de gemeente Uitgeest. De voorgenomen wijziging bestaat uit twee percelen. Het perceel dat kadastraal bekend staat als perceelnummer 639 (Westerwerf 3) heeft de enkelbestemming “Horeca”, dubbelbestemming “Waarde-Archeologie-2”, een maximum bouwhoogte van 14 meter en de gebiedsaanduiding “wro-zone-wijzigingsgebied 1”.

Het andere perceel dat kadastraal bekend staat als perceelnummer 763 (Westerwerf 7) heeft de enkelbestemming “Verkeer-Verblijfsgebied”, dubbelbestemming “Waarde-Archeologie-2”, functieaanduiding “parkeerterrein” en gebiedsaanduiding “wro-zone-wijzigingsgebied”. In paragraaf 2.1 wordt nader op de vigerende regeling ingegaan.



Figuur 1.1. Uitsnede bestemmingsplan, met het plangebied in zwarte kaders weergegeven (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2, waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit wijzigingsplan mogelijk maakt. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid geeft immers de wenselijkheid van de ontwikkeling weer, maar neemt niet weg dat ook een wijzigingsplan moet voldoen aan de belangen van een goede ruimtelijke ordening en passend moet zijn binnen de beleidskaders van verschillende overheden.

In hoofdstuk 3 wordt daarom het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende wijzigingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving bestaande planologische regeling

De voorgenomen wijziging heeft betrekking op twee percelen. In de eerste plaats een perceel dat in de huidige situatie (voornamelijk) bestaat uit een parkeerterrein en waarvan de bestemming moet worden gewijzigd in “Bedrijf”. Het andere perceel bestaat hoofdzakelijk uit opstallen met een discotheekfunctie. Beide percelen zijn in figuren 2.1 en 2.2 weergegeven.

Beschrijving van het te wijzigen gebied: Westerwerf 7

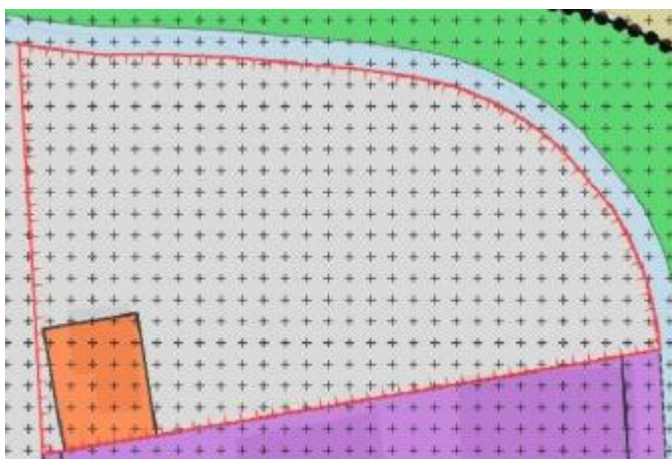
Perceel 763 (het parkeerterrein) is gelegen ten oosten van Westerwerf 3. Het verzoek richt zich tot wijziging van het bestemmingsvlak Westerwerf 7.

Dit bestemmingsvlak heeft de volgende bestemmingen, functie- en gebiedsaanduidingen:

- Enkelbestemming Verkeer – Verblijfsgebied;
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2;
- Functieaanduiding: parkeerterrein;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – wijzigingsgebied 1.

Binnen perceel 763 is in het zuidwesten een rechthoekig bouwvlak ingetekend. Dit deel van het te wijzigen perceel heeft (deels) andere bestemmingen, functie- en gebiedsaanduidingen, te weten:

- Enkelbestemming Horeca;
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2;
- Functieaanduiding: bouwvlak;
- Maatvoeringsaanduiding: maximum bouwhoogte 3 meter;
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – wijzigingsgebied 1.



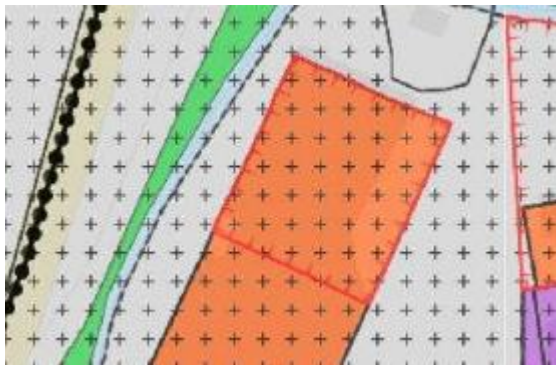
Figuur 2.1. Uitsnede bestemmingsplan van het te wijzigen plangebied Westerwerf 7, perceel 763 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Beschrijving van het te wijzigen gebied: Westerwerf 3

Bij de beoogde wijziging is tevens het plangebied betrokken dat is aangeduid als Westerwerf 3 en welk bestaat uit opstallen die in gebruik zijn als de discotheek A9-studio en daarbij behorend buitenterrein. Op de plankaart zijn de betreffende opstallen van de discotheek weergegeven als bestaande bouw binnen het bouwvlak, waarbij het bouwvlak bestaat uit een rechthoek. Deze rechthoek wordt doorsneden door een functie-aanduidingslijn.

Blijkens de voorschriften van het bestemmingsplan rusten op het betreffende perceel/opstal de volgende bestemmingen, functie- en gebiedsaanduidingen:

- Enkelbestemming Horeca (noordelijk en zuidelijk deel);
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 (noordelijk en zuidelijk deel);
- Bouwvlak (noordelijk en zuidelijk deel);
- Maatvoeringsaanduiding: maximum bouwhoogte 14 meter (noordelijk en zuidelijk deel);
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – wijzigingsgebied 1 (alleen noordelijk deel).



Figuur 2.2. Uitsnede bestemmingsplan van het betrokken plangebied Westerwerf 3, perceel 639 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

2.2 De wijzigingsregeling in het bestemmingsplan

Zowel het perceel Westerwerf 3 als perceel Westerwerf 7 is aangeduid als 'wro-zone, wijzigingsgebied 1'. Gronden die als zodanig zijn aangeduid kunnen ingevolge art. 10.3 van de voorschriften van het bestemmingsplan worden gewijzigd in de bestemming "Bedrijf" onder nadere, in dat genoemde artikel opgesomde voorwaarden. Deze wijzigingsbevoegdheid vloeit voort uit een overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer die op 22 juni 1998 is gesloten. Strekking hiervan is dat indien de bestemming horeca in zijn geheel of gedeeltelijk (namelijk voor wat betreft het discotheekgedeelte op het perceel Westerwerf 3, ook wel bekend als A9-studio's) komt te vervallen, de initiatiefnemer het parkeerterrein aan de Westerwerf 7 benut kan worden ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf'. Bij het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan is daarbij als uitgangspunt voor de bebouwingsmogelijkheden genomen het daaraan voorafgaande bestemmingsplan. Dit houdt in dat 80% van de gronden bebouwd mag worden tot een maximale hoogte van 14 meter.

De wijzigingscriteria worden in par. 2.4 nader beschreven. In navolgende par. 2.3 wordt het initiatief beschreven.

2.3 Nadere beschrijving van het initiatief

Het verzoek van de initiatiefnemer aan het college van burgemeester en wethouders tot wijziging van de bestemming tot “Bedrijf” voorziet in de opheffing van de discotheekfunctie (bekend als A9-studio's). Met de opheffing komt planologische ruimte vrij om het naastgelegen parkeerterrein te bestemmen als “Bedrijf”. Deze bestemming is (meer) in lijn met het bestaande bedrijventerrein, terwijl de bebouwing ook goed passend gemaakt kan worden met de reeds bestaande bedrijfsgebouwen op de aangrenzende gronden. Figuur 2.3 geeft een indicatie van de mogelijke toekomstige inrichting.

Bedrijfsperceel Westerwerf 7

Zoals aangegeven krijgt het plangebied Westerwerf 7 (het huidige parkeerterrein) de bestemming “Bedrijf”. Ten aanzien van de beoogde gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden dient te worden aangesloten bij de bestaande bouwregels die gelden voor de bestemming “Bedrijf” (art. 3 van de voorschriften). Meer in het bijzonder kan worden aangesloten bij de bebouwingsregeling die reeds vigerend is voor de direct naastgelegen bestaande bedrijfsgebouwen, hetgeen (onder meer) betekent:

- maatvoering: maximaal bebouwingspercentage 80%;
- maatvoering: maximale bouwhoogte 14 meter;
- functieaanduiding: bedrijf tot en met categorie 4.1.

De concrete toekomstige invulling is nog niet bekend. Het wijzigingsplan is in deze zin kaderstellend.

De parkeerbehoefte van de toekomstige bedrijvigheid op dit perceel, alsmede van de functies in het plangebied Westerwerf 3, zal geheel in het plangebied van dit wijzigingsplan moeten worden opgelost en is vooralsnog voorzien op dit perceel. Op basis van het huidige planvoornemen worden ca. 121 parkeerplaatsen voorzien. De parkeerplaatsen die gerealiseerd worden aan de westkant aansluitend op de weg tussen Westerwerf 3 en 7 mogen niet worden afgesloten door een slagboom, hekwerk, etc.; het parkeerterrein is op die manier altijd toegankelijk.

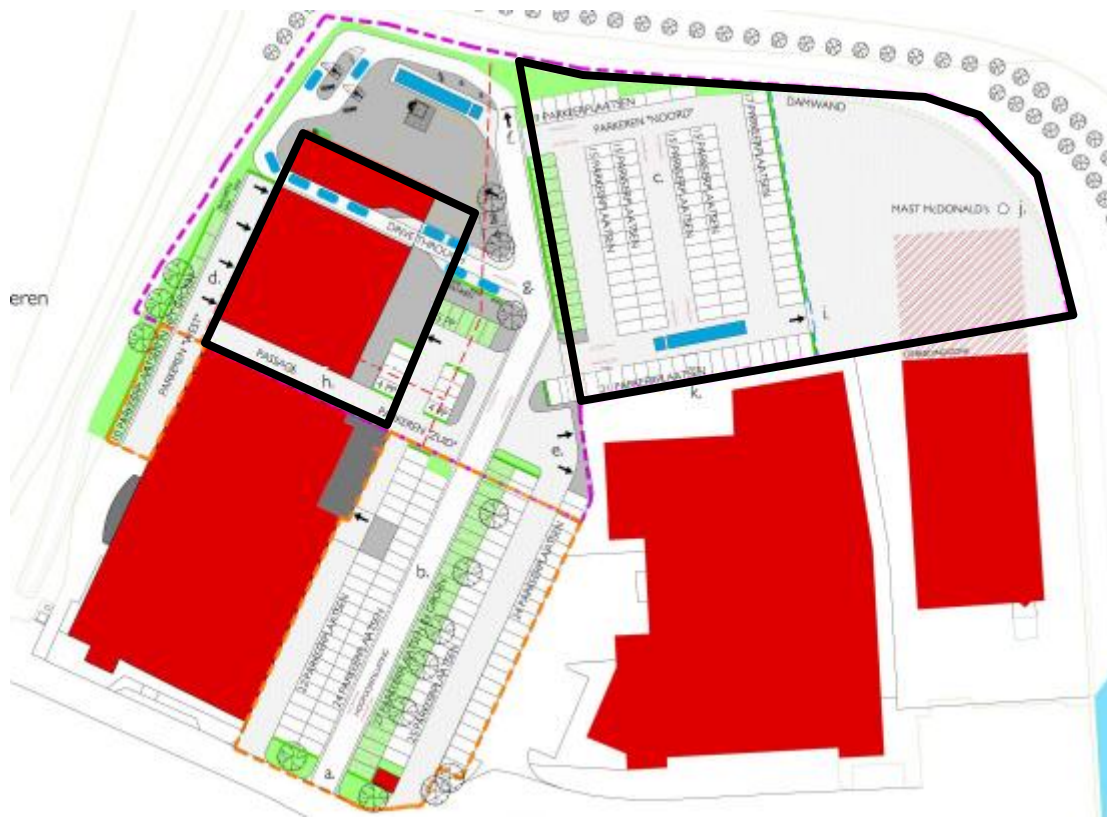
Perceel Westerwerf 3: bedrijfsperceel en horeca categorie 1

Het perceel Westerwerf 3 zal eveneens een bedrijfsbestemming krijgen. Voor het perceel worden de bestaande bouwmogelijkheden gehandhaafd. Dit betekent dat het bestaande bouwvlak blijft gehandhaafd en volledig mag worden bebouwd. Daarnaast wordt het volgende opgenomen:

- maatvoering: maximale bouwhoogte 14 meter;
- functieaanduiding: bedrijf tot en met categorie 4.1;
- functieaanduiding: horeca.

De horecafunctie verdwijnt niet geheel. De functieaanduiding ‘horeca’ maakt het mogelijk om de gronden in beide plangebieden gedeeltelijk voor lichte horeca (categorie 1) te gebruiken. Hiervoor wordt in de planregels een maximum van 850 m² (bruto vloeroppervlak gezamenlijk) opgenomen. Onder horeca categorie 1 wordt verstaan restaurants met bezorg- en/of afhaalservices (zoals pizza, Mc Drive, etc.).

Het perceel Westerwerf 1 behoudt de vigerende horecabestemming (bowling, zalencentrum, bar-dancing) en maakt geen onderdeel uit van het voorliggende plangebied (zie ook figuur 2.3).



Figuur 2.3: indicatief inrichtingsplan toekomstige situatie, plangebied in zwart kader aangegeven

2.4 Toetsing initiatief aan voorwaarden wijzigingsgebied

De voorwaarden gaan uit van het vervallen van een horeca-invulling van de naastgelegen opstal voor zover het de discotheekfunctie betreft van de A9-studio's aan Westerwerf 3. Het verzoek tot wijziging sluit hierbij aan en neemt tot uitgangspunt dat de horeca-activiteiten met de categorie voor Westerwerf 3 (geldt dus niet voor bar dancing De Turbo) komen te vervallen. Teneinde te bewerkstelligen dat de disco-activiteiten op ook planologisch relevante wijze worden beëindigd, zal die beëindiging eveneens in het wijzigingsbesluit/-plan vastgelegd worden. Aangezien dat deel van de opstal eveneens uitdrukkelijk is bestemd als wijzigingsgebied, kan het college van burgemeester en wethouders middels een vast te stellen wijzigingsbesluit voor het gehele wijzigingsgebied, ook aan die voorwaarde voldoen.

Hierna zijn de concrete voorwaarden genoemd die het vigerende bestemmingsplan aan de gevraagde wijziging stelt en wordt het initiatief aan deze voorwaarden getoetst. Het college van burgemeester en wethouders kunnen de gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' onder de volgende voorwaarden:

1. dat de bestemming 'Horeca' op de gronden met de bestemming V-VB met de nadere aanduiding 'parkeerterrein' in zijn geheel komt te vervallen;
Deze bestemming vervalt en het gehele perceel krijgt met voorliggend wijzigingsplan de bestemming 'Bedrijf';
2. dat de bestemming 'Horeca' gelegen aan de Westerwerf 1(=thans Westerwerf 1-3, te weten het deel dat bekend is met kadastraal nummer 639) in zijn geheel of gedeeltelijk komt te vervallen;

waar de aanduiding 'wro-zone, wijzigingsgebied 1' is opgenomen. Ter plaatse van het wijzigingsgebied wordt de bestemming 'Horeca' gewijzigd naar 'Bedrijf'. De mogelijkheden voor horeca worden beperkt tot horeca in categorie 1 (thans nog horeca categorie 3), met een maximum van 850 m² bruto vloeroppervlak.

3. dat onder gedeeltelijk vervallen wordt verstaan dat de Horeca-activiteiten met de categorie voor de voormalige discotheek Bob's Party Saloon (geldt dus niet voor bar dancing De Turbo) komt te vervallen en dat na wijziging de horeca-activiteiten 1 en 2 uit bijlage 2 alsmede zalenverhuur en partycentrum in dit gedeelte van het pand mogen worden uitgeoefend;
Dit betreft het wijzigingsgebied. Zoals onder 2. beschreven, wordt de mogelijkheid voor horeca beperkt tot categorie 1 en wordt hiermee aan de gestelde voorwaarde voldaan.
4. dat maximaal 80% van de gronden met de nadere aanduiding 'parkeerterrein' mogen worden bebouwd, waarbij de maximale hoogte van bouwwerken maximaal 14 meter mag bedragen;
Binnen de in het wijzigingsplan opgenomen bestemming 'Bedrijf' voor dit plandeel zijn deze maximale maatvoeringen in de planregels en op de verbeelding vastgelegd.
5. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 m;
Dit is in de bouwregels van het wijzigingsplan opgenomen.
6. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 9 m;
Dit is in de bouwregels van het wijzigingsplan opgenomen.
7. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m, met een maximum van 5 stuks per bouwperceel;
Dit is in de bouwregels van het wijzigingsplan opgenomen.
8. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 10 m;
Dit is in de bouwregels van het wijzigingsplan opgenomen.
9. artikel 3.3 met de specifieke gebruiksregels op deze wijzigingsbevoegdheid van toepassing is.
Deze regels zijn in de gebruiksregels van het wijzigingsplan opgenomen.

Uit de opsomming blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid moet in de eerste plaats aannemelijk zijn dat aan de voorwaarden kan worden voldaan. In hoofdstuk 2 is uiteengezet dat aan die voorwaarden wordt voldaan. Thans zal worden getoetst in hoeverre aan de overige planologische centrale en decentrale regelgeving is, c.q. kan worden voldaan. Daarbij zal enkel aan de orde komen beleid en/of regelgeving, waarvan in redelijkheid kan worden aangenomen dat deze betrekking heeft op het onderhavige initiatief.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk kiest drie doelen 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 en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In het SVIR worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Het SVIR heeft geen directe relevantie voor dit plan. Het voornemen is niet in strijd met de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Op voorliggend wijzigingsplan heeft het Barro geen invloed. Er is geen sprake van doorwerking van een nationaal belang.

Besluit ruimtelijke ordening & Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. Het tweede lid van art. 3.1.6. wordt dan als volgt: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, 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.

Doorwerking plangebied

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling moet worden bepaald aan de hand van bovengenoemde definitie en de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Algemene lijnen zijn dat een uitbreiding circa 300 tot 500 m² van een stedelijke functie veelal sprake van een stedelijke ontwikkeling

In het onderhavige geval is, gezien de aard en omvang van hetgeen mogelijk wordt gemaakt en het nieuwe ruimtebeslag dat daarbij hoort (bouwhoogte, oppervlakte en BVO), sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Tegelijkertijd betreft het een functionele wijziging die al in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Het initiatief voorziet (primair) in het toevoegen van een perceel met bestemming “Bedrijf” aan een bestaand omvangrijk bedrijventerrein. Het aantal vierkante meters van het wijzigingsgebied is in relatie tot de omgeving te verwaarlozen. Bovendien: het bedrijventerrein kwalificeert zich reeds als een aantrekkelijke, goed bereikbare locatie, binnen bestaand stedelijk gebied en voorziet mede door het beperkte (toekomstige) aanbod^{2,3}, in een lokale behoefte naar vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in een zwaardere milieucategorie.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking is.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

² In alle regio's in Noord-Holland is harde planvoorraad aanwezig tot 2030, in totaal goed voor ca. 1.250 netto ha aan plaanbod op bedrijventerreinen (incl. niet-kadegebonden haventerreinen). In Zuid-Kennemerland en IJmond, waar het plangebied onder valt, is geen zachte planvoorraad tot 2030 te vinden (bron: Monitor werklocaties 2017)

³ IJmond kent naar verwachting tot aan 2030 een kwantitatief tekort aan bedrijventerreinen. Kwalitatief gezien wordt, door de groei van de sector industrie en logistiek, een tekort verwacht aan grote kavels en kavels voor bedrijven met een hoge milieucategorie (bron: Plabeka 3.0 - Ruimte voor werken in de MRA van morgen 2017-2030)

Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

Het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB) stelt eisen aan bebouwing, activiteiten en functies in de buurt van luchthaven Schiphol. Naarmate de afstand tot de luchthaven groter wordt, neemt de zwaarte van de eisen af. De beperkingen zijn bedoeld om te voorkomen dat objecten of gebruiksfuncties ontwikkeld worden die het vliegverkeer belemmeren, in gevaar brengen of zelf te veel risico's ondervinden als gevolg van het vliegverkeer.

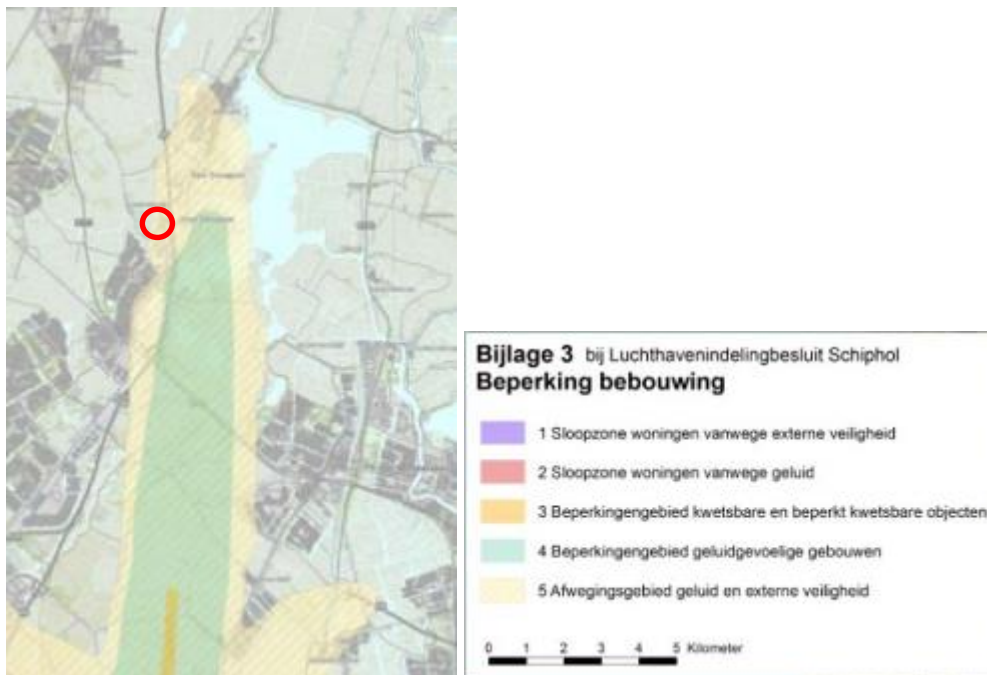
In het LIB worden vijf zones (LIB 1 t/m 5) onderscheiden waar beperkingen gelden voor bebouwing, activiteiten en gebruiksfuncties. In het kader van externe veiligheid wordt zowel rekening gehouden met het individuele risico als met het risico op meerdere dodelijke slachtoffers op de grond door vliegtuigongelukken.

Wet luchtvaart

Het LIB is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) op basis van de Wet Luchtvaart. Het LIB bevat de ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die nodig zijn om de uitvoering van het ruimtelijk beleid ten aanzien van de luchthaven te verzekeren. Het besluit werkt door in gemeentelijke bestemmingsplannen. De handhaving kan plaatsvinden op de wijze als voor die plannen is voorzien.

Doorwerking plangebied

Conform het LIB ligt het plangebied binnen het beperkingengebied van de luchthaven Schiphol. In de onderstaande afbeelding zijn de betreffende gebieden weergegeven.



Figuur 3.1: ligging plangebied binnen zonering LIB

Uit figuur 3.1 blijkt dat het plangebied geheel in LIB 5 ligt. Dit betreft het afwegingsgebied voor geluid en externe veiligheid. Op gronden die in het afwegingsgebied LIB 5 liggen, zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan. Daarvan is echter geen sprake in voorliggend plan, dat bovendien in stedelijk gebied is gelegen.

Conform het LIB dient verder de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen te worden gemotiveerd. Hierop wordt in paragraaf 4.4 'externe veiligheid' nader ingegaan, op basis waarvan wordt geconcludeerd dat het LIB geen belemmering voor de planontwikkeling vormt.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De structuurvisie Noord-Holland 2040 ("Kwaliteit door veelzijdigheid") schetst de visie van de provincie Noord-Holland op de ruimtelijke ordening op de lange termijn. De provincie heeft daarbij drie hoofdbelangen beschreven: klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. De Structuurvisie is vastgesteld op 16 februari 2010 en werd op 28 september 2015 voor het laatst geactualiseerd.

De Provincie speelt in op de ruimtelijke vraagstukken door mee te veranderen waar nodig, en door bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. Zij vindt dat Noord-Holland aantrekkelijk moet blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijven-terreinen, houdt de Provincie het landelijk gebied open en dichtbij. Door voorzichtig om te gaan met uitleg buiten bestaande kernen speelt ze in op de veranderingen in de bevolkingsontwikkeling op langere termijn. In de structuurvisie wordt Uitgeest omschreven als een kleine kern in het buitengebied. Het wijzigingsgebied valt binnen de BBG-zone (Bestaand Bebouwd Gebied).

Het initiatief past binnen deze doelstellingen. Het gaat om de verwezenlijking van een nog onbebouwd gebleven resterend perceel van een bestaand bebouwd bedrijventerrein. Daarbij speelt tevens een rol dat het resterende perceel, gezien de ligging en het bestaand gebouwde gebied logischerwijs voor geen andere ontwikkeling dan een bedrijfsontwikkeling in aanmerking komt. Door die ontwikkeling op de aangewezen plaats te realiseren, wordt voorkomen dat de ontwikkeling op een andere, aanzienlijk minder voor de hand liggende locatie binnen of buiten bestaand bebouwd gebied aangewezen moet worden. Dientengevolge draagt het initiatief bij aan één van de drie hoofdbelangen van de provincie, te weten het duurzaam gebruik van ruimte.

Provinciale ruimtelijke verordening

Op 3 november 2010 heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Deze is inmiddels opgegaan in de Provinciale ruimtelijke verordening. De Verordening is regelmatig gewijzigd. De geconsolideerde versie d.d. 3 september 2019 omvat het meest actuele kader.

De verordening richt zich voornamelijk op de inhoud van bestemmingsplannen. Het gaat hierbij niet alleen om de juridische inhoud, maar ook om de inhoud van de toelichting. De provinciale verordening heeft voornamelijk betrekking op bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. Dergelijke ontwikkelingen kunnen het gemeentebelang opstijgen en daarmee (tevens) een provinciaal belang vormen.

Reeds in het vigerende bestemmingsplan is opgemerkt dat het plangebied geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, en dat er destijds voornamelijk vigerende rechten in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Dat geldt uiteraard ook, en in versterkte mate voor het onderhavige initiatief:

een in planologisch opzicht gezien relatief beperkte wijziging als deze raakt niet snel een provinciaal belang als genoemd in de Verordening.

De verordening geeft aan dat nieuwe woningbouw en/of overige vormen van verstedelijking niet mogen plaatsvinden in het landelijk gebied. Het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd (stedelijk) gebied.

Ten aanzien van het onderhavige initiatief is voorts met name art. 5 (regels voor het gehele provinciale grondgebied) van de provinciale Verordening relevant. Zo bepaalt art. 5a dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken. Het behelst een nadere concretisering van de verstedelijkingsladder ex art. 3.1.6 Bro. Gezien de beperkte omvang van de uitbreiding valt deze niet onder de Plabeka afspraken.

Art. 5b verzet zich tegen het bij bestemmingsplan voorzien in nieuwe detailhandel op bedrijventerreinen en kantoorlocaties, enkele uitzonderingen daar gelaten. Het initiatief voorziet echter niet in detailhandel. De overige artikellieden zijn evenmin relevant voor het onderhavige initiatief. Het initiatief past binnen provinciaal beleid en regelgeving.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Uitgeest 2030

In de Omgevingsvisie Uitgeest 2030, met als motto Mooi, gezond, duurzaam' beschrijft Uitgeest haar ambities en koers tot 2030 voor de ontwikkeling van de woon-, werk- en leefomgeving in de gemeente. De vier kernopgaven voor de gemeente hebben betrekking op:

1. Het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente;
2. Een gezonde, sociale en vitale leefomgeving;
3. Een gevarieerd woningbestand dat aansluit bij de vraag, goed bereikbaar, met goede voorzieningen rond het centrum en het station;
4. Transitie naar een duurzame, energiezuinige en klimaatbestendige gemeente in 2040.

Daarnaast benoemt de omgevingsvisie het belang en de betekenis van het bedrijventerrein. Het plangebied is opgenomen binnen het als Bedrijventerrein aangewezen gebied. Voor dit gebied is het streefbeeld als volgt:

- Behoud van de werkgelegenheid in Uitgeest als belangrijk uitgangspunt;
- Een vitaal, kwalitatief hoogwaardig en goed bereikbaar bedrijventerrein;
- Herontwikkeling van de Horecabestemming in het noordelijk deel van het bedrijventerrein (=onderhavig plangebied) binnen het kader van het provinciale beleid en de vigerende bestemmingsplannen (m.n. de wijzigingsbevoegdheid);
- Energiepositief maken van het bedrijventerrein.

De aangevraagde wijziging sluit aan bij het streven van de gemeente om te komen tot kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein en kan bijdragen aan verbetering van de uitstraling, vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit, in het bijzonder vanaf de snelweg. Daarnaast is de gewenste transitie van de horecabestemming, die met het voorliggend initiatief gestalte krijgt, expliciet in de visie opgenomen.

De conclusie is dan ook dat het initiatief voldoet aan relevant gemeentelijk beleid.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

Het initiatief maakt geen geluidsgevoelige bestemmingen/functies mogelijk, het uitvoeren van nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect “geluid” vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.2 Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben.

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 is een paragraaf luchtkwaliteitseisen opgenomen (paragraaf 5.2). Doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen opgenomen.

De grenswaarden zijn op basis van gezondheidkundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidkundige grenswaarde vast te stellen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM)

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AmvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder de AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM). Deze AmvB en mr leggen vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof en NO2. NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In de Regeling NIBM is aangegeven in welke gevallen een project in ieder geval NIBM is:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 100.000 m² kantoren bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- of een combinatie daarvan.

Doorwerking plangebied

Ingevolge art. 5.16 Wet milieubeheer geldt (samengevat) dat een beoordeling van de gevolgen voor de luchtkwaliteit voorgeschreven is in het geval een bestuursorgaan gebruik maakt van één van de in art. 5.16, tweede lid, Wmb genoemde bevoegdheden. Het vaststellen van een wijzigingsplan valt uitdrukkelijk niet onder de daar genoemde bevoegdheden. De gevolgen die de onderhavige wijzigingsbevoegdheid zou kunnen hebben voor de luchtkwaliteit zijn aan de orde te zijn geweest bij het vaststellen van het moederplan. Blijkens de toelichting op dat moederplan staat het aspect luchtkwaliteit niet aan vaststelling van het bestemmingsplan (derhalve met inbegrip van de toen al opgenomen wijzigingsmogelijkheid) in de weg. Datzelfde geldt tevens voor het beoogde wijzigingsplan. Overigens, gezien de beperkte aard en omvang van de wijziging is enige invloed op de luchtkwaliteit, niet waarschijnlijk, te meer omdat het initiatief ruim onder de NIBM normen valt.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁴. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

⁴ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoeegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Doorwerking plangebied

Voorliggend wijzigingsplan maakt de vestiging van bedrijven met milieucategorie 4.1 mogelijk. In beginsel geldt hiervoor een richtafstand van 200 meter. Het plangebied grenst aan de A9. In de directe omgeving bevinden zich naast de functie horeca ook de functies wonen en bedrijven (meerdere milieucategorieën). Het gebied wordt derhalve aangemerkt als gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstand met één stap mag worden verkleind tot 100 meter.

De woningen ten oosten van het plangebied (Groot Dorregeest aan de overzijde van de A9) bevinden zich op minimaal ongeveer 80 meter van de planlocatie. De woning ten zuidwesten van de planlocatie, aan de Geesterweg, bevindt zich op ongeveer 185 meter van de planlocatie.

Op basis van het voorgaande vormt het aspect milieuzonering in beginsel een belemmering voor het initiatief. Eén woning aan de oostzijde (aan de overzijde van de A9) ligt, met ca. 80 meter, immers binnen de richtafstand van 100 meter. De effecten zijn naar verwachting echter te verwaarlozen, doordat de snelweg A9 met 2x3 rijstroken (bij geopende spitsstrook) redelijkerwijs de grootste milieubelasting geeft en als “buffer” tussen de bedrijfsactiviteiten aan de Westerwerf en de woning aan Groot Dorregeest fungeert. Daarnaast is de woning gelegen achter een geluidswal en zijn de bedrijfsgebouwen aan de Westerwerf hoofdzakelijk met de achterzijde naar de A9 en Groot Dorregeest gekeerd, waarmee de effecten verder geminimaliseerd worden. Alles overziend kan daarmee gesteld worden dat de woning door de ligging aan de A9 reeds in een relatief milieubelast gebied ligt en dat de milieueffecten van de bedrijfsuitbreiding daaraan ondergeschikt blijven. Bedrijven en milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

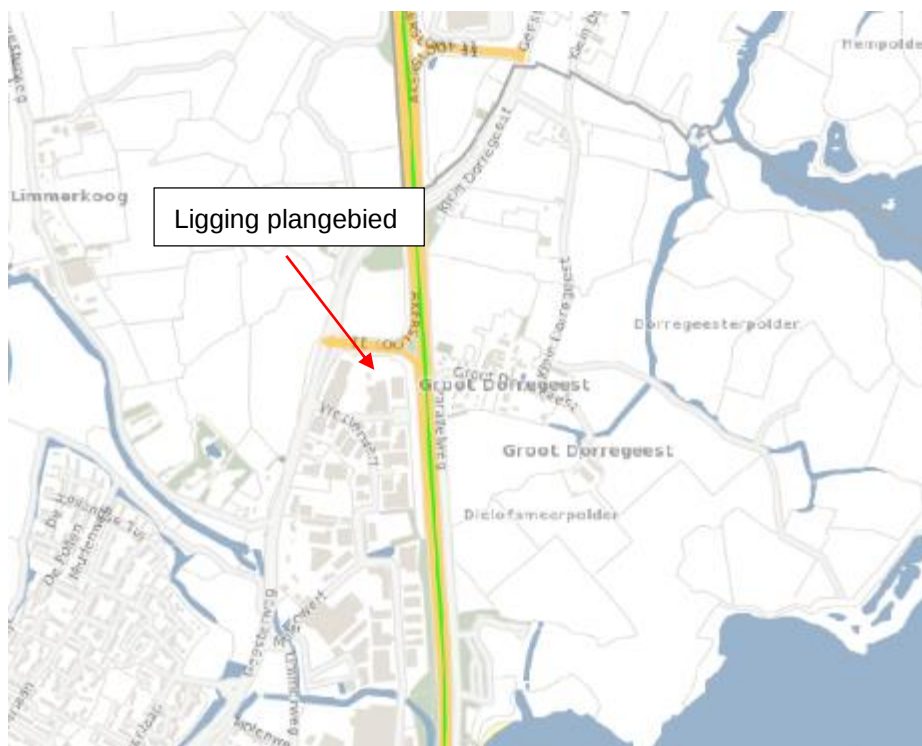
- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.



Doorwerking plangebied

Binnen het wijzigingsgebied liggen geen risicovolle inrichtingen (zie figuur 4.1). Dergelijke inrichtingen worden ook niet mogelijk gemaakt door middel van het wijzigingsplan. Ook zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Uit het onderzoek van DHV dat aan het vigerende bestemmingsplan ten grondslag is gelegd, blijkt dat voorts dat het plangebied buiten het invloedsgebied van het spooremlacement aan de Provincialeweg ligt. Wel moet het plan getoetst worden aan het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (BEVT) vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de A9. Hiervoor is onderzoek verricht⁵ naar de externe veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg vanwege de ontwikkeling van bedrijvigheid en horeca in het plangebied.

Bevindingen

Conform Bijlage I Tabel Basisnet weg van de Regeling basisnet blijkt dat voor de A9 ter hoogte van het plangebied geen plaatsgebonden 10⁻⁶-risicocontour en plasbrandaandachtsgebied aanwezig is. Deze aspecten vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

Aangetoond is dat ter plaatse van het plangebied zowel in de huidige als in de toekomstige situatie de hoogte van het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Als gevolg van de planontwikkeling neemt de personendichtheid binnen het plangebied toe. De gewijzigde populatieaantallen resulteren in een marginale rekenkundige toename van de hoogte van het groepsrisico. In onderhavige situatie kan ingevolge artikel 7 en 8 van het Bevt volstaan worden met een beperkte verantwoording van de hoogte van het groepsrisico. Hierop wordt onder het kopje 'bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid' nader ingegaan.

LIB Schiphol

In par. 3.1 is reeds geconstateerd dat het plangebied behoort tot zone 5 conform het LIB Schiphol. Binnen deze zone dient de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen te worden beschreven en afgewogen. Door het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat is hiertoe een stappenplan ontwikkeld.⁶ De afweging is opgesteld in lijn met dit stappenplan.

Het ruimtelijk afwegingsgebied LIB 5 is erop gericht om enerzijds voldoende ruimte te laten voor de ontwikkeling van Schiphol en anderzijds om (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk te maken. Deze afweging is maatwerk.

In onderhavig geval is er sprake van gedeeltelijke opheffing van een discotheekfunctie, waarvoor lichtere horeca en bedrijvigheid in de plaats komen. Met de opheffing van de discotheekfunctie komt planologische ruimte vrij om het naastgelegen parkeerterrein te bestemmen voor bedrijfsdoeleinden. Het plangebied betreft de noordelijke rand van een bestaand bedrijventerrein. De toe te passen wijzigingsbevoegdheid is gebaseerd op reeds lange tijd geleden gemaakt afspraken tussen partijen. Door juist deze locatie op een bestaand bedrijventerrein te benutten voor extra bedrijfsruimte, wordt optimaal gebruik gemaakt van bestaande ruimte binnen bestaand stedelijk gebied. Dit is in lijn met de bedoeling van het LIB.

Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is er sprake van stedelijke functies met aanwezigheid van personen in het plangebied. Als gevolg van de planontwikkeling neemt de personendichtheid

⁵ Windmill, Externe veiligheid weg Westerwerf te Uitgeest, 26 maart 2020.

⁶ Stappenplan LIB 5 voor externe veiligheid, 2 oktober 2019, Royal Haskoning DHV.

binnen het plangebied wel toe en vindt ter plaatse van een deel van het bestaande parkeerterrein nieuwbouw plaats. Zoals bovenstaand reeds is beschreven, is er sprake van een beperkte toename van de gebruiksintensiteit en de personendichtheid in het plangebied. Het plangebied behoort bovendien reeds tot een gebied met een betrekkelijk hoge personendichtheid, namelijk een bedrijventerrein gelegen aan een snelweg. Ten opzichte van het totaal aantal aanwezigen in de omgeving en dus het aantal potentiële slachtoffers in geval van een ongeval, is de verandering zeer beperkt.

De kans op een vliegtuigongeval binnen het plangebied is zéér klein, in ieder geval kleiner dan 1 op 1 miljoen per jaar. Het plangebied ligt bovendien aan de buitenrand van LIB-zone 5. Een dergelijk kleine kans wordt in het algemeen, ook ten aanzien van andere risicobronnen, aanvaardbaar geacht omdat deze zo gering is. Het is voor de gemeente niet mogelijk om bronmaatregelen te treffen om ongelukken met vliegverkeer te voorkomen. Wel kan worden gesteld dat het vliegverkeer steeds veiliger wordt door strenge eisen aan luchthavens, luchtvaartmaatschappijen en de verkeersleiding, waardoor de kans op een ramp verder afneemt. De kans op een ander ongeval, zoals een verkeersongeval of een ongeval met gevaarlijke stoffen op de A9.

Domino-effecten zijn niet aan de orde. Zoals bovenstaand reeds beschreven, zijn er geen risicovolle inrichtingen en leidingen in de omgeving van het plangebied aanwezig, waardoor er geen gevaarlijke of ontplofbare objecten zijn die bij een ongeval tevens kunnen worden geraakt.

Op de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid wordt navolgend ingegaan. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er voldoende mogelijkheden voor zelfredzaamheid en vluchtroutes kunnen worden geboden en het plangebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten.

Op basis van bovenstaande afwegingen wordt geconcludeerd dat de kans op een ongeval zeer gering is en deze kans op potentiële effecten niet aan het planinitiatief in de weg staat. Hiertoe zijn met name de aard van de omgeving, de geschiktheid van de planlocatie voor het beoogde initiatief en het geringe effect van het initiatief op de omvang van een potentieel ongeval van belang geacht. Inpassing van het initiatief aan de rand van LIB-zone 5 is daarom verantwoord te achten.

Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Vanwege de ligging van het plangebied binnen enerzijds het invloedsgebied groepsrisico van de A9 en anderzijds binnen LIB-zone 5 rondom Schiphol, dient een beschouwing van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid plaats te vinden.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit op de A9 zullen de hulpdiensten zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dichtbij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dichtbij de risicobron. Het planinitiatief heeft hierop geen invloed. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid ten aanzien van een incident op de A9 worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

In geval van een vliegtuigongeval is het van belang dat hulpdiensten de plaats van het ongeval en de directe omgeving goed kunnen bereiken. Een dergelijk ongeval zou in principe op elke plaats kunnen plaatsvinden. Het plangebied wordt ontsloten op de weg Westerwerf aan de zuidkant en van daaruit direct op de Geesterweg. Daarnaast ligt het plangebied direct nabij de op- en afrit van de A9. Het plangebied en de omgeving zijn daarom snel bereikbaar voor hulpdiensten, hetgeen de bestrijdbaarheid ten goede komt. Bovendien zijn op het bedrijventerrein voorzieningen voor bluswater aanwezig.

Bij de nadere uitwerking van het plan zal worden bekeken of en zo ja, op welke wijze in het plangebied bluswatervoorzieningen worden aangelegd.

De mogelijkheden voor bereikbaarheid en bestrijdbaarheid worden ten aanzien van beide scenario's voldoende geacht.

Zelfredzaamheid

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS palen) en NL-Alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen bij een ongeval op de A9, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Dit vormt een voorwaarde bij de nadere uitwerking van een bouwplan op het nieuwe bedrijfsperceel. Daarbij zullen vluchtroutes in zuidelijke en westelijke richting, van de risicobron af, aanwezig zijn. Ter plaatse van de bestaande bebouwing zijn de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij dit scenario voldoende en zijn meerdere vluchtroutes, ook van de risicobron af, beschikbaar.

Bij een vliegtuigongeval hangen de mogelijkheden voor zelfredzaamheid sterk af van de plaats van het ongeval. Bij een ongeval nabij het plangebied zal vluchten het beste handelingsperspectief zijn. In de nieuwe bebouwing zullen vluchtroutes in zuidelijke en westelijke richting beschikbaar zijn en kan in alle gevallen via de randen van de planlocatie worden gevlucht. Ter plaatse van de bestaande bebouwing zijn eveneens meerdere vluchtroutes in verschillende richtingen beschikbaar.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is zorgvuldig afgewogen en vormt geen belemmering voor het plan.

4.5 Ecologie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Doorwerking plangebied

Soortenbescherming

Met dit plan wordt een functiewijziging ter plaatse van Westerwerf 1-3 voorzien. Op het perceel Westerwerf 7 worden nieuwe bouwmogelijkheden geboden en worden de Verkeers- en Horecabestemming gewijzigd naar een Bedrijfsbestemming. Beide percelen bestaan in de huidige situatie uit verharding en bebouwing en het plangebied ligt in sterk verstedelijkt gebied tussen een bedrijventerrein en de A9. Gezien de huidige inrichting, functie en de aard van de ontwikkeling is verstoring van verblijfplaatsen van beschermde soorten in het plangebied in beginsel uitgesloten en is nader onderzoek in het kader van soortenbescherming niet aan de orde. Aan de noordelijke en oostelijke randen van het perceel Westerwerf 7 is beplanting aanwezig. Daarachter liggen een watergang en een bomenrij. De beplanting en bomen zijn blijkens eerder onderzoek mogelijk geschikt als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen, zoals de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. De bomen, beplanting en

watergang worden met het plan niet aangetast. Nieuwe bebouwing mag uitsluitend buiten deze groene zone worden opgericht. Dit is gewaarborgd door de begrenzing van het bouwvlak. Een groot deel van de zone ligt bovendien buiten het plangebied. Het eventueel aanwezige foerageergebied en de vliegroute gaan met het plan niet verloren. Wel dient bij het uitvoeren van de werkzaamheden en bij de nieuwbouw rekening te worden gehouden met de potentiële aanwezigheid van vleermuizen. Negatieve effecten dienen te worden voorkomen door licht gericht en uitschijnend op het opgaand groen en open water te voorkomen. Onder deze voorwaarde kunnen negatieve effecten op eventueel aanwezig foerageergebied of vliegroutes van vleermuizen op voorhand worden voorkomen. Daarnaast kunnen bij de nieuwbouw eenvoudig toepasbare maatregelen worden gebruikt om natuurvriendelijk te bouwen. Omdat nog geen sprake is van een concreet bouwplan, is dat op dit moment nog niet aan de orde. De bebouwing aan Westerwerf 1-3 is mogelijk geschikt als vaste verblijfplaats voor vleermuizen, maar deze bebouwing wordt enkel intern verbouwd, waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden dient de algemene zorgplicht in acht te worden genomen.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, “Noordhollands Duinreservaat”, “Polder Westzaan”, “Wormer- en Klaverpolder” en “Eilandspolder” bevinden zich daarnaast ruimte afstand van het projectgebied, namelijk ten minste 4 kilometer. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden, de omvang van het plan, de huidige functies in het projectgebied en de ligging binnen een bestaand bedrijventerrein, is op voorhand in beginsel redelijkerwijs uitgesloten dat de toekomstige plannen een significant negatief effect zullen veroorzaken op Natura 2000-gebieden. Als er al sprake is van een effect, dan betreft het een extern effect in de vorm van toename van stikstofdepositie. Ter verificatie is een stikstofdepositieberekening voor de aanleg- en gebruiksfase uitgevoerd.

Voor perceel Westerwerf 3 is een berekening ten aanzien van de aanlegfase uitgevoerd. Er zijn geen resultaten $>0,00 \text{ mol/ha/jr}$ op Natura 2000-gebieden. Voor Westerwerf 7 is nog geen concreet bouwvoornemen aan de orde, maar kan gelet op de afstand tot Natura 2000-gebieden, ervaringscijfers en de overige berekende resultaten worden gesteld dat verwacht wordt dat er geen resultaten $>0,00 \text{ mol/ha/jr}$ zullen optreden. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal dit te zijner tijd middels een berekening moeten worden bevestigd.

In de gebruiksfase zijn voor Westerwerf 3 en 7 gezamenlijk geen resultaten $>0,00 \text{ mol/ha/jr}$ berekend.

Het aspect gebiedsbescherming vormt geen belemmering in het kader van het plan.

4.6 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. 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). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

Doorwerking plangebied

Op grond van de bodemkwaliteitskaart en eerder uitgevoerde bodemonderzoeken ter plaatse van gedeelten van de planlocatie wordt niet verwacht dat de kwaliteit van de bodem een belemmering zal vormen voor het planvoornemen.

Indien de planwijziging in de toekomst leidt tot bouwactiviteiten dient voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen, een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. De rapportage van dit bodemonderzoek dient bij de aanvraag gevoegd te worden. Gelet op de toekomstige functies, die geen gevoelige functies betreffen, zijn in dit kader op voorhand geen belemmeringen te verwachten.

4.7 Water

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier stelt als eis dat enkel compensatie nodig, als de verharding met 800 m² toeneemt.

Doorwerking plangebied

In de huidige situatie is het plangebied al volledig verhard. De verharding neemt dus niet toe. Het is niet nodig om compenserend oppervlaktewater te realiseren. Er wordt aangesloten op de bestaande riolering. Hemelwater en vuilwater zullen gescheiden worden afgevoerd. Bij de nadere planuitwerking kan worden gezien in hoeverre een afname van verhard oppervlak kan worden bewerkstelligd.

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Doorwerking plangebied

De Erfgoedwet (die onder meer de Wet op de archeologische monumentenzorg/Monumentenwet 1988 heeft vervangen) heeft tot doel het archeologisch erfgoed in de bodem te beschermen. Het is verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met de archeologische waarden. Het vigerende bestemmingsplan voorziet ook in een archeologische regeling, door te voorzien in een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie - 2". Daar waar een dergelijke dubbelbestemming geldend is, gelden aanvullende voorwaarden ter bescherming van de archeologische waarden. Aangezien die dubbelbestemming in het wijzigingsgebied vigerend is, en deze in het wijzigingsplan zal worden gehandhaafd, zijn ook deze archeologische belangen in voorkomende gevallen gewaarborgd.

4.9 M.e.r.-plicht

Met dit planvoornemen wordt nieuwe bedrijfsbebouwing en horeca mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Sinds 16 mei 2017 is het verplicht om bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling een meldnotitie in te dienen. Dit geldt voor ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r., maar onder de drempelwaarde blijven. Voor het indienen van een meldnotitie geldt geen ondergrens. Van belang is of de activiteit valt onder de beschrijving uit kolom 1 van onderdeel D.

Doorwerking plangebied

Het bestemmingsplan maakt mogelijk dat er bedrijven kunnen worden opgericht met milieucategorie 4.1. Enkele voorbeelden hiervan zijn slachterijen en bedrijven voor de vervaardiging van papierpulp en bakstenen/dakpannen. Hierdoor ontstaat de situatie dat er bedrijven kunnen worden gevestigd waar toe een plan-MER dient te worden opgesteld. Om dit te voorkomen, worden (direct) m.e.r.-plichtige bedrijven middels de regeling behorende bij het wijzigingsplan (art. 3.1 sub a en art. 3.3) uitgesloten.

Gezien het feit dat er sprake is van een bedrijventerrein dat (aanmerkelijk) kleiner is dan 75 hectare en dat m.e.r.-plichtige bedrijven worden uitgesloten, is er sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit betekent dat, voordat het wijzigingsplan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een meldingsnotitie moet beoordelen en besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer. Deze meldnotitie is opgenomen in bijlage 1. De conclusie luidt dat de potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, dusdanig beperkt van aard en omvang zijn dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure en het opstellen van een milieueffectrapportage noodzakelijk maken.

4.10 Duurzaam bouwen

Aardgasvrije nieuwbouw

Op 1 februari 2018 heeft de gemeente Uitgeest de intentieovereenkomst voor aardgasvrije nieuwbouw ondertekend samen met de andere gemeenten in de metropoolregio Amsterdam. In deze intentieovereenkomst is opgenomen dat alle nieuwbouwwoningen waarover het besluit om te bouwen na 1 februari 2018 valt, worden opgeleverd zonder aardgasaansluiting.

De intentieovereenkomst sluit aan op het besluit dat de Eerste Kamer op zes april 2018 nam om de gasaansluitplicht voor nieuwbouw uit de wet te schrappen. De wet treedt in werking op 1 juli 2018. In deze Wet Voortgang Energietransitie (VET) wordt de aansluitplicht omgedraaid van 'gas tenzij' naar 'gasloos tenzij'. Realisatie van aardgasvrije woningen is per 1 juli 2018 hoofdregel door nieuwbouw niet meer aan te sluiten op het gastransportnet, tenzij college van B&W besluit vanwege zwaarwegende redenen een aansluiting op het aardgasnet toe te staan.

Voor nieuwbouw van bedrijven geldt dat de Best Beschikbare Technieken (ook energiebesparende technieken) moeten worden toegepast. In het kader van de Wet Voortgang Energie Transitie (VET), zullen ook bedrijven moeten overwegen of er daadwerkelijk aardgas nodig is (voor bijvoorbeeld specifieke processen). Is dit niet het geval dan zal vanaf het ontwerp rekening gehouden moeten worden met een aardgasvrij bedrijfspand met goede isolatiewaarden.

4.11 Verkeer en parkeren

Parkeren

Parapluplan 2017

Op 28 juni 2018 is het "Parapluplan 2017" vastgesteld. Het plan heeft betrekking op parkeren, standplaatsen, dakkappen, internet detailhandel en tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders. Voor het plangebied geldt alleen het onderwerp parkeren.

Met het paraplubestemmingsplan worden aan de geldende bestemmingsplannen van de gemeente algemene regels ten aanzien van parkeren toegevoegd. Aanvragen omgevingsvergunningen die toe zien op het realiseren van gebouwen en/of het afwijken van het bestemmingsplan (bouwen en/of gebruik) worden op grond van die regels getoetst aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid (zie hierna). Dit geldt ook voor ruimtelijke ontwikkelingen die mogelijk zijn met uitoefening van in de geldende bestemmingsplannen opgenomen wijzigingsbevoegdheden (ex artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening) en/of uitwerkingsverplichtingen (ex artikel 3.6 lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening). De wijzigings- en/of uitwerkingsregels van de geldende bestemmingsplannen hoeven daarvoor niet aangepast te worden. Dit omdat ingevolge artikel 3.6 lid 3 Wro een vastgesteld wijzigingsplan en/of uitwerkingsplan deel maakt van het bestemmingsplan waarin de bevoegdheid tot wijziging/verplichting tot uitwerking is opgenomen (het zogenaamde "moederplan").

Wijze van bestemmen

Het paraplubestemmingsplan heeft onder meer tot doelstelling om voor de bestemmingsplannen van de gemeente Uitgeest die daar nog niet in voorzien, de juridische link te leggen met "geldend parkeerbeleid" waar gemeentelijke parkeernormen onderdeel vanuit maken. In bestemmingsplannen dient daartoe een algemene "voorwaardelijke verplichting" te worden voorgeschreven waarmee wordt gere-

geld dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien voldaan wordt aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Deze bepaling is in voorliggend wijzigingsplan opgenomen. Onderstaand wordt aangetoond op welke wijze aan het parkeerbeleid wordt/kan worden voldaan.

Nota Parkeernormen gemeente Uitgeest (augustus 2013)

Het geldend parkeerbeleid is vastgelegd in de gemeentelijke nota parkeernormen. Voor het plangebied zijn de categorieën “werken” en “horeca” van belang (rest bebouwde kom), aangezien het plan voorziet in nieuwe bedrijvigheid en horeca (max. 850 m², categorie 1). De representatieve normen voor beide categorieën zijn weergegeven in onderstaande tabellen.

Werken

Omschrijving (norm per 100 m ² bvo)	Centrum	Rest bebouwde kom	Buiten- gebied	Aandeel bezoekers
Kantoor/commerciële dienstverlening (met of zonder baliefunctie)	2,0	2,8	2,8	15%
Bedrijfsverzamelgebouw (mix van verschillende typen bedrijven)	1,1	1,7	1,7	-
Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief	1,3	2,1	2,1	5%
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief	0,4	0,8	0,8	5%

Horeca

Omschrijving	Eenheid	Centrum	Rest bebouwde kom	Buiten- gebied
Camping (kampeerterrein)	per standplaats	-	-	1,1
Bungalowpark/huisjescomplex/recreatiewoningen	per bungalow/huisje	-	1,6	2,0
Hotel	per 10 kamers	1,7	4,7	6,3
Café/bar/cafetaria	per 100 m ² bvo	5,0	6,0	-
Restaurant	per 100 m ² bvo	10,0	14,0	-
Discotheek	per 100 m ² bvo	5,0	18,9	18,8
Evenementenhal/congresgebouw/zalenverhuur	per 100 m ² bvo	4,0	6,0	-

Huidige situatie

In de huidige situatie is in het plangebied Westerwerf 3 een discotheek aanwezig. In de omgeving liggen twee parkeerterreinen:

- 150 parkeerplaatsen op het noordelijk terrein (Westerwerf 7). Deze vervallen gedeeltelijk, maar horen van oorsprong niet bij het bestaande complex/bebouwing. Toen de bouwvergunning werd verleend voor de oprichting van het horecagebouw, was het parkeerterrein nog niet in bezit van de

eigenaar en waren de parkeerplaatsen niet ten behoeve van het horecapand. Later is het aangekocht, maar het maakt geen onderdeel uit van de vergunning.

- 138 parkeerplaatsen op het zuidelijk terrein. Deze blijven gehandhaafd.

In totaal zijn er hiermee 288 parkeerplaatsen ten behoeve van de huidige discotheek aanwezig. Het volgens de parkeernota benodigde aantal parkeerplaatsen voor de gehele discotheekfunctie in de huidige situatie bedraagt ca. 1.300. Het tekort is hiermee (theoretisch) ca. 1.012 parkeerplaatsen. Dit komt echter niet overeen met de werkelijkheid. Er is geconstateerd dat uitsluitend incidenteel 's avonds, indien sprake is van evenementen in de functies die bestemd zijn voor horeca, de beschikbare parkeerplaatsen, welke deels openbaar zijn, volledig bezet zijn. Dit levert geen overlast op voor de omgeving, aangezien voor zover er sprake is van een parkeerbehoefte voor de overige functies in de omgeving (bedrijfsmatige functies), deze in de avond gering is en deze overige functies beschikken over parkeervoorzieningen op eigen terrein, welke in voorkomende incidentele gevallen kunnen worden benut.

Toekomstige situatie

Op het noordelijk parkeerterrein wordt de bestemming gewijzigd naar 'Bedrijf'. Daarnaast vervalt binnen de grenzen van het plangebied de discotheekfunctie aan Westerwerf 3. Hier wordt de bestemming eveneens gewijzigd naar een bedrijfsbestemming. Binnen het plangebied blijft de mogelijkheid behouden om tevens horeca in categorie 1 te exploiteren (maximaal 850 m² BVO gezamenlijk).

Het parkeren ten behoeve van de functies op de percelen Westerwerf 3 en 7 zal in de toekomstige situatie geheel plaatsvinden op de percelen Westerwerf 3 en 7 op eigen terrein. Daarbij zal moeten worden voldaan aan de bovengenoemde parkeernormen of, wanneer deze in de toekomst wijzigen, aan de gewijzigde normstelling. Door de beperking van de horecafuncties, wordt, voor zover er thans sprake is van parkeerproblematiek, zorg gedragen voor verbetering van de parkeersituatie.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen is afhankelijk van de toekomstige functies in beide delen van het plangebied. Er is voldoende ruimte aanwezig om een parkeerterrein van aanzienlijke omvang te realiseren. In figuur 4.2 is aangegeven hoe de parkeerbehoefte van een restaurant met een omvang van 850 m² zou kunnen worden opgevangen. Hiervoor geldt een parkeereis van 119 parkeerplaatsen en er zijn 121 parkeerplaatsen ingetekend. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen voor de bedrijfsmatige en horecafuncties gezamenlijk is afhankelijk van de toekomstige functies in het plangebied Westerwerf 3 en 7 en de alsdan geldende parkeernormen. Hierbij kan geconstateerd worden dat ten opzichte van figuur 4.2 met indicatieve toekomstige inrichting er voldoende perceelgedeeltes overblijven die benut kunnen worden ten behoeve van parkeren. Het is daarmee aannemelijk dat hieraan bij vergunningverlening kan worden voldaan.

In de planregels is opgenomen dat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning aangetoond moet worden dat binnen het plangebied in voldoende parkeergelegenheid op basis van de alsdan geldende parkeernormen wordt voorzien.

Door de beperking van de horecafuncties en het wegbestemmen van een functie met een zeer grote parkeerbehoefte (discotheek ca. 3.300 m² BVO en bijbehorend een parkeerbehoefte van ca. 624 parkeerplaatsen), wordt, voor zover er thans sprake is van parkeerproblematiek, zorg gedragen voor een aanzienlijke verbetering van de parkeersituatie.



Figuur 4.2: indicatie toekomstige parkeersituatie

Conclusie

Het plan voorziet in het wegbestemmen van een functie met een grote parkeerbehoefte. In de toekomstige situatie is er sprake van bedrijvigheid en lichtere horeca, welke een lagere parkeerbehoefte kennen. Het parkeren ten behoeve van de functies in beide delen van het plangebied zal geheel op eigen terrein van de percelen Westerwerf 3 en 7 worden opgelost. De toekomstige parkeerbehoefte is afhankelijk van de toekomstige invulling van beide percelen. Het voorliggende wijzigingsplan is hiervoor kaderstellend. Door middel van de in het plan opgenomen parkeerregeling is gewaarborgd, dat voldoende parkeerplaatsen voor beide plandelen moeten worden gerealiseerd en in stand gehouden. Er is voldoende ruimte voorhanden om parkeergelegenheid te realiseren. Het aspect parkeren vormt hiermee geen belemmering voor het plan.

Verkeer

De verkeersgeneratie ten gevolge van het plan kan worden berekend met behulp van de CROW-kencijfers (CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren", rest bebouwde kom, weinig stedelijk). In de huidige situatie zijn de volgende functies in het plangebied mogelijk (worst case situatie, op basis van de gemiddelde normen):

- Westerwerf 3, horeca tot en met categorie 3. Worst case invulling betreft een fastfoodrestaurant: verkeersgeneratie 2.285 mvt/etmaal
- Horecabestemming Westerwerf 7: restaurant ca. 250 m² BVO: 13,0 x 2,5 = 33 mvt/etmaal
- Parkeerterrein Westerwerf 7: geen kencijfers beschikbaar. De verkeersbewegingen kunnen aan functies in de omgeving worden toegerekend.

Totale verkeersgeneratie: 2.318 mvt/etmaal.

In de toekomstige situatie is er (worst case) sprake van de volgende functies in het plangebied (op basis van de gemiddelde normen):

- Fastfoodrestaurant Westerwerf 3, 850 m² BVO: 2.285 mvt/etmaal.
- Bedrijfsgebouw (bedrijfsverzamelgebouw) Westerwerf 3, 2.450 m² BVO: $7,9/100 \text{ m}^2 \times 24,5 = 194$ mvt/etmaal.
- Bedrijfsgebouw (bedrijfsverzamelgebouw) Westerwerf 7, 3.040 m² BVO: $7,9/100 \text{ m}^2 \times 30,4 = 240$ mvt/etmaal.

De totale verkeersgeneratie bedraagt in de toekomstige situatie conform deze kencijfers bij een worst case invulling ca. 2.720 mvt/etmaal. Aannemelijk is dat het daadwerkelijke aantal lager zal zijn.

De berekende toename van ca. 402 mvt/etmaal is relatief beperkt. De verkeersafwikkeling van zowel perceel Westerwerf 3 als 7 vindt in de toekomstige situatie plaats via de bestaande ontsluiting tussen de parkeerplaatsen ten oosten van Westerwerf 1. Hieraan wijzigt niets. Deze ontsluiting takt zuidelijk van het plangebied aan op de weg Westerwerf. De weg Westerwerf is een hoofdtoegang van het bedrijventerrein en sluit minder dan 100 meter westelijk van de ontsluiting van het plangebied reeds aan op de hoofdinfrastructuur (Geesterweg). Via de Geesterweg wordt het verkeer afgewikkeld richting de noordkant van de kern Uitgeest in zuidelijke richting en richting de A9 in noordelijke richting. De verwachting is dat verreweg het grootste deel van het verkeer via de A9 en de Geesterweg het plangebied zal bereiken en verlaten. Het verkeer gaat vanaf de Geesterweg op in het heersende verkeersbeeld. Door de ligging direct aan deze hoofdinfrastructuur is het plangebied uitstekend bereikbaar voor autoverkeer. Deze infrastructuur is bedoeld voor en toegerust op relatief grote aantallen verkeersbewegingen. Voor wat betreft de verkeersafwikkeling worden er daarom ondanks de berekende geringe toename geen belemmeringen verwacht.

5. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tevens wordt ingegaan op de doorlopen procedure.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief voorziet niet in uit te voeren werken of werkzaamheden. Een uiteenzetting van inzichten over uitvoerbaarheid op grond van art. 3.1.6 lid 1 onder f Bro is derhalve niet nodig. Een exploitatieplan behoeft om die reden evenmin te worden vastgelegd, aangezien er geen verhaalbare kosten als bedoeld in art. 6.2.4, onderdelen b tot en met 7 Bro te verwachten zijn. Het initiatief is derhalve economisch uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt opgemerkt dat het initiatief voorziet in de toevoeging van een twee bedrijfsbestemmingen aan een bestaand bedrijventerrein. Die toevoeging vindt bovendien plaats op een locatie op terrein dat naar zijn aard en specifieke ligging aan de top van het bedrijventerrein, tegen de A9 aan, niet voor een andere functie of bestemming in aanmerking komt. De ontwikkeling is bovendien geheel te voorzien en te verwachten op basis van de bestaande situatie en het geldende beleid.

Daarbij komt dat de beoogde wijziging reeds in het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd en gemotiveerd. Tegen de wijzigingsbevoegdheid zijn geen overwegende bezwaren ingediend. Het is niet aannemelijk dat dergelijke bezwaren bij de benutting van genoemde bevoegdheid alsnog naar voren zullen komen. Met de eigenaar van het belendende perceel is bovendien gesproken. Er is rekening gehouden met de wensen ten aanzien van de toekomstige inrichting en het gebruik van de terreinen. Het aspect parkeren is daarbij specifiek besproken. Aangetoond is dat het toekomstige gebruik geen aanvullende parkeeroverlast veroorzaakt, maar juist een verbetering is ten opzichte van de huidige bestemde functie.

5.3 Procedure

De procedure tot vaststelling van een wijzigingsplan is vastgelegd in de wet. Het ontwerpwijzigingsplan is krachtens het bepaalde in art. 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 7 juni 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze tegen het plan indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het wijzigingsplan is vervolgens ongewijzigd door het college vastgesteld bij besluit van 1 september 2020. Na vaststelling wordt het wijzigingsplan wederom gedurende zes weken gepubliceerd. Binnen deze periode kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld, is het wijzigingsplan na deze periode onherroepelijk.

